



VALTIOVARAINMINISTERIÖ

Kiinteistöjen arvostamisperusteiden kehittämistarve kiinteistöverotuksessa

Risto Peltola, Maanmittauslaitos

Helmi­kuu 2014

VALTIOVARAINMINISTERIÖ
PL 28 (Snellmaninkatu 1 A) 00023 VALTIONEUVOSTO
Puhelin 0295 16001 (vaihde)
Internet: www.vm.fi
Taitto: Pirkko Ala-Marttila/VM-julkaisutiimi

Tiivistelmä

Selvitys koskee kiinteistöverotuksen keskeistä elementtiä, kiinteistöjen verotusarvon määrittäystä. Selvityksen tarkoituksena on tarkastella, miten tasapuolisesti nykyinen arvostamisjärjestelmä jakaa verorasituksen eri kiinteistöjen kesken. Verotuksen tasapuolisuus on tärkeää sekä veron hyväksyttävyyden kannalta että fiskaaliselta kannalta. Tasapuolisuuden mittarina käytetään sitä, miten hyvin verotusarvot vastaavat käypiä arvoja. Tästä suhteesta käytetään nimitystä ”suhteellinen verotusarvo”. Lisäksi selvityksessä lasketaan, missä suhteessa maksetut kiinteistöverot ovat suhteessa kiinteistöjen kauppahintoihin. Tästä suhteesta käytetään nimitystä ”efektiivinen kiinteistöveroaste”.

Tietolähteenä tutkimuksessa ovat Verohallinnon vuoden 2010 kiinteistöverotuksen tiedot sekä varainsiirtoverotuksen tiedot asunto-osakeyhtiömuotoisista asuntokaupoista vuosilta 1987-2011 ja lisäksi Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisterin (KHR) tiedot vuosilta 1985 - 2011.

Tulosten mukaan kaikissa kunnissa verotusarvot ovat varsin matalat maksettuihin kauppahintoihin verrattuna. Asuinkiinteistöillä suhteelliset verotusarvot ovat matalammat kuin muilla kiinteistöillä. Suhteellisen verotusarvon (verotusarvo/kauppahinta) mediaani vaihtelee Suomen kunnissa seuraavasti: asunto-osakeyhtiö-muotoiset kiinteistöt 20 - 40 %, rakennetut omakotikiinteistöt 20 - 50 %, asuntotontit 20 - 60 %, muut kuin asumisen kiinteistöt 30 - 70 %.

Vastaavasti efektiivisen kiinteistöveroasteen (vero/kauppahinta) mediaani vaihtelee seuraavasti: asunto-osakeyhtiö-muotoiset kiinteistöt 0,08 - 0,2 %, rakennetut omakotikiinteistöt 0,1 - 0,3 %, asuntotontit 0,1 - 0,4 %, muut tontit 0,1-0,5 %.

Tutkimuksessa havaittiin, että kuntien välillä sekä kunnan sisällä eri alueiden välillä suhteellinen ja efektiivinen veroaste vaihtelevat suuresti. Esiselvitys vahvistaa kuvaa, että yhdenvertaisuus ei läheskään aina toteudu kiinteistöverotuksessa. Ongelmana on mm. se, että verotusarvot vastaavat heikosti markkina-arvoja.

Esiselvityksessä suositellaan rakennusten arvostamisperusteiden yksinkertaistamista ja maapohjan arvostamisen perusteena olevien hintavyöhykkeiden tasopäivitystä ja vyöhykkeiden suhteellisten hintaerojen tarkistamista. Maapohjan arvioinnin tueksi suositellaan käyttämään asuntokauppoja, jos tonttikauppoja ei ole alueella tehty riittävän paljon luotettavan arvonmäärityksen kannalta.

Sisältö

Tiivistelmä	3
1 Johdanto	7
2 Kiinteistöjen arvostaminen nykyjärjestelmässä	9
2.1 Maapohjan arvo.....	9
2.2 Rakennuksen arvo.....	10
3 Kiinteistöverotuksen taso ja kehitys	13
4 Nykyjärjestelmän ongelmia	17
4.1 Rakennuksen iän ja koon vaikutus.....	17
4.1.1 Rakennuksen iän vaikutus: Pääkaupunkiseudun asuinhuoneistot.....	17
4.1.2 Rakennuksen iän vaikutus: asuinhuoneistot pääkaupunkiseudun ulkopuolella.....	19
4.1.3 Omakotikiinteistöjen kauppahinnat talon iän funktiona.....	26
4.1.4 Arvonalenemisen vertailu eri menetelmillä.....	28
4.2 Maapohjan käypä arvo arvostamislaissa.....	29
4.3 Sijaintierot.....	30
4.4 Rakennusoikeus, joka ei ole verotuksen kohteena.....	32
5 Kiinteistön verotusarvon ja kiinteistöveron suhde käypään arvoon	35
5.1 Sovellettava tutkimusmenetelmä.....	35
5.2 Tutkimusaineistot.....	36
5.3 Tutkimuksen tulokset.....	39
5.4 Rakennustyyppien väliset erot.....	40
5.5 Kuntien väliset erot.....	42
5.6 Suhteellisen kiinteistöveron vaihtelu kuntien sisällä.....	46
5.7 Nykyjärjestelmän arvostamismenetelmän arviointia.....	48
6 Kiinteistöjen arvostusta koskevia kehittämissuosituksia	51
6.1 Sijaintierot.....	51
6.2 Asuinkiinteistöjen arvostaminen tonttien hintatietojen puuttuessa.....	52
6.3 Rakennusoikeus, joka ei ole verotuksen kohteena.....	54
6.4 Toimitilakiinteistöjen arvostaminen.....	54
6.5 Vuokratontilla sijaitsevien kiinteistöjen arvostaminen.....	55

6.6	Rakennusten arviointi	56
6.7	Hintojen vuosimuutokset	57
6.8	Lakimuutosten tarve.....	57
7	Jatkoselvityksen tarve.....	59
7.1	Arviointi.....	59
7.2	Kiinteistöjen verotusarvostuksen parhaat kansainväliset käytännöt.....	60
Lähteitä	61
	Yhteisöjä ja niiden kotivuja	62
	Maanmittauslaitoksen julkaisuja	62
8	Liitteet	63
8.1	Rakennuksen vuotuinen arvonalennus - Hintamallien laskenta ja teknisiä tietoja	63
8.2	Suhteellisen verotusarvon erot alueiden sisällä: Helsingin kantakaupungin eteläosa	66
8.3	Suhteellisen verotusarvon erot alueiden sisällä: Turun keskusta.....	70
8.4	Seutukunnat ja kunnat.....	76

1 Johdanto

Valtiovarainministeriö on käynnistänyt vuoden 2012 alussa kiinteistöveron kehittämishankkeen (VM036:00/2012), jonka puitteissa selvitetään laaja-alaisesti kiinteistöverotukseen liittyvää uudistamistarvetta. Kehittämishankkeessa ovat mukana valtiovarainministeriön lisäksi Kuntaliitto ja Verohallinto.

Hankkeen puitteissa on perustettu erillinen työryhmä pohtimaan kiinteistöveron arvostamisperusteiden kehittämistarvetta. Työryhmään kuuluvat Jukka Hakola (Kuntaliitto), Eila Närhi (Verohallinto), Kari Pilhjerta (Verohallinto), Elina Pylkkänen (valtiovarainministeriö) sekä Tanja Rantanen (valtiovarainministeriö). Työryhmän toimeksiannosta Risto Peltonen (Maanmittauslaitos) on tehnyt tämän esiselvityksen kiinteistöjen arvostamisperusteiden uudistamistarpeesta. Työryhmä on toiminut esiselvityksen ohjausryhmänä esiselvityksen tekemisen aikana. Esiselvityksen tarkoituksena on kartoittaa nykyjärjestelmän puutteita ja ongelmakohtia sekä esittää mahdollisia kehittämisvaihtoehtoja ja jatkoselvitystarpeita.

Kiinteistövero otettiin käyttöön Suomessa 1993. Lähtökohtana on, että kiinteistövero määritetään kiinteistön ominaisuuksiin pohjautuvan arvon perusteella. Arvostamisperusteet määritellään erikseen maapohjalle ja rakennuksille. Arvostamismenetelmään ei ole tehty veron voimassaoloaikana muutoksia. Arvostamistasoa on kuitenkin päivitetty rakennusten osalta rakennuskustannusindeksin kehitystä vastaten vuosittain ja maapohjan osalta tarkistus on tehty niin ikään vuosittain kunkin kunnan osalta. Arvostamisessa sovellettujen viitearvojen päivityksistä huolimatta kiinteistöjen verotusarvot ovat jääneet jälkeen alkuperäisestä tavoitetasosta vallitsevaan hinta- ja kustannustasoon verrattuna. Rakennusten verotusarvon määrittämisen perusteena käytetty rakennusten jälleenhankinta-arvo on jäänyt huomattavasti jälkeen rakentamiskustannusten nykytasosta. Samoin maapohjan verotusarvo alittaa yleisesti arvostuksen lähtökohtana olevan 73,5 prosentin tavoitetason vallitsevasta hintatasosta.

Rakennusten arvostamisen perusteena käytetään rakennuksen jälleenhankinta-arvoa, jolla tarkoitetaan vastaavan uudisrakennuksen todennäköisiä rakennuskustannuksia arviointihetkellä. Jälleenhankinta-arvon määrittämisen kriteerit ovat monimutkaiset ja ne ovat monilta osin vanhentuneet. Yksityiskohtaiset kriteerit on laadittu 1970-luvulla sen hetkisten rakentamisstandardien mukaisesti. Rakentamisen normiohjaus ja rakennustekniikka ovat sen jälkeen kehittyneet huomattavasti. Rakennusten verotusarvoon vaikuttaa jälleenhankinta-arvon lisäksi rakennuksen iän perusteella tehtävä kaavamainen vuosittain kertyvä ikäalennus, joka voi muodostua liian suureksi, jos rakennuksen kunnosta on huolehdittu normaalisti.

Maapohjan arvostamisen lähtökohtana on vallitseva hintataso. Verotusarvoa määrittävät aluehinnat eivät kuitenkaan usein vastaa markkinoiden hintatasoa, koska arvostamisessa sovellettujen aluehintavyöhykkeiden rajausta ei välttämättä vastaa suhteellisia hintaeroja tai viitearvoja päivitetään liian harvoin.

Hallitus on linjannut ohjelmassaan, että kiinteistöveron painoarvoa tullaan kasvattamaan kuntien tulolähteenä. Veron kasvattaminen asettaa kuitenkin samalla vaatimuksia vero-

tusarvojen määrittämisperusteiden oikeudenmukaisuutta ja yhdenmukaista soveltamista kohtaan. Kiinteistöveron arvostamisperusteisiin liittyvät ongelmat ovat yhtenä syynä siihen, että nykyjärjestelmässä kiinteistövero ei aina määräydy tasapuolisella tavalla. Muita ongelmia ovat kunnissa sovellettavien rakentamiseen ja lupamenettelyihin liittyvien käytäntöjen ja käsitteiden epäyhtenäisyys, minkä vuoksi kaikista rakennuksista tiedot eivät välity eteenpäin verotusta varten. Ongelmana on myös Verohallinnolle välittyvien kiinteistötietojen puutteellisuus. Näitä viimeksi mainittuja ongelmia tarkastellaan hankkeen kokonaisuuteen sisältyvissä muissa selvityksissä.

Arvostamisperusteiden kehittämisessä lähtökohtana on, että kiinteistövero olisi myös jatkossa kunnille vakaa tulolähde. Arvostamisperusteiden tulisi olla selkeät ja yksinkertaiset. Kiinteistöverotuksen on oltava läpinäkyvää siten, että veron hyväksyttävyyys ei heikkene ja että sen tasapuolisuutta voidaan valvoa. Veron hallinnollisen tehokkuuden kannalta on tärkeää, että arviointi on tehtävissä massamenettelyllä ja että kiinteistötiedot saadaan suoraan eri viranomaisten rekistereistä. Arvostamismenetelmän tulisi kestää aikaa siten, että verotusarvot kehittyisivät kustannus- ja hintatason mukaisesti. Kiinteistövero ei saisi hillitä taloudellista toimeliaisuutta, vaan sen tulisi pikemminkin edistää rakentamista ja maan ottamista hyötykäyttöön.

Tämän selvityksen tavoitteena on kartoittaa nykyiseen arvostamismenettelyyn liittyviä epäkohtia eri kiinteistötyyppien osalta ja tuottaa pohjamateriaalia tätä tutkimusta seuraavalle jatkoselvitykselle. Nykyisen lainsäädännön mukaista arvostamista ja veron tasapuolisuutta tarkastellaan tässä tutkimuksessa suhteellisen verotusarvon sekä efektiivisen kiinteistöveroasteen avulla. Menetelmällä pystytään vertaamaan kiinteistöveron tasoa samantyyppisten ja -arvoisten kiinteistöjen välillä. Aineistona tutkimuksessa on käytetty Verohallinnon kiinteistöverotuksen aineistoa vuodelta 2010 ja varainsiirtoverotuksen tietoja vuosilta 1987 – 2011 sekä Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisteritietoja vuosilta 1985 – 2011.

Tutkimus keskittyy lähinnä asuinrakennusten ja maapohjan verotuksen tarkasteluun. Tutkimuksen tulokset osoittavat, että suhteellisen verotusarvon mediaani vaihtelee kunnissa seuraavasti: asunto-osakeyhtiö -muotoiset kiinteistöt 20 - 40 %, rakennetut omakotikiinteistöt 20 - 50 %, asuntotontit 20 - 60 %, muut kuin asumisen kiinteistöt 30 - 70 %. Tutkimus osoittaa myös, että efektiiviset kiinteistöveroasteet ovat varsin matalia kaikissa kunnissa. Vaihtelu on voimakasta kuntien välillä, mutta erityisen voimakasta vaihtelu on kuntien sisällä, eri alueiden välillä. Kiinteistöjen efektiivisen veroasteen mediaani vaihtelee kunnissa seuraavasti: asunto-osakeyhtiö-muotoiset kiinteistöt 0,08 - 0,2 %, rakennetut omakotikiinteistöt 0,10 - 0,30 %, asuntotontit 0,10 - 0,40 %, muut tontit 0,10 - 0,50 %.

Tutkimus rakentuu siten, että luvussa 2 kuvataan nykyinen kiinteistöjen arvostusta koskeva normisto. Luvussa 3 esitetään kiinteistöveron tuotto rakennustyypeittäin ja maapohjien käyttötarkoituksen mukaan jaoteltuna sekä alueellisesti jaoteltuna. Luvussa 4 kartoitetaan nykyjärjestelmän keskeisiä ongelmia. Luvussa 5 esitellään tutkimusmetodi, käytetyt tutkimusaineistot ja tulokset. Luvuissa 6 ja 7 annetaan kehittämissuosituksia ja esitetään jatkoselvitystä vaativia aiheita.

2 Kiinteistöjen arvostaminen nykyjärjestelmässä

Kiinteistöverolaissa kiinteistöllä tarkoitetaan tonttia, tilaa ja muuta Suomessa olevaa itsestä maanomistuksen yksikköä, joka on merkitty tai olisi merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisterilaissa (392/1985) tarkoitettuun kiinteistörekisteriin (1152/2005). Kiinteistövero koskee kiinteistöjen kiinteää omaisuutta (ei irtaimia varallisuuseriä).

Veropohjaan kuuluvat lähtökohtaisesti kaikki kiinteistöt. Verosta vapautettuja ovat metsä- ja maatalousmaa; autiokirkko, linna tai linnoitus ja luostari; Suomen aluevalvontaan käytettävät rakennukset sekä muut kiinteistöt siltä osin kuin niitä käytetään puolustusvoimien tarpeisiin linnakkeina, sotilas-, lento- tai laivastotukikohtina, tutkimus- tai koelaitoksina, varastona tai varikkona; sekä lisäksi vesialueet.

Kiinteistövero ei ole myöskään suoritettava kiinteistöstä siltä osin kuin sitä käytetään torina; katuaukiona, katuna, rakennuskaavatienä, yleisenä tienä, yleisen raideliikenteen väylänä tai yleisen lentokentän kiitotienä; evankelisluterilaisen kirkon tai ortodoksisen seurakunnan tai muutoin asianomaisella luvalla perustettuna hautausmaana, jollaisena ei kuitenkaan pidetä yksityistä hautasijaa.

Kiinteistön verotusarvo määrätään erikseen maapohjan ja rakennusten osalta (ArvL 28 §). Jos kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuksien verotusarvojen yhteismäärä on näiden osien ja etuuksien yhteenlaskettua käypää arvoa suurempi, katsotaan kiinteistön kiinteistöveron alaisten osien ja etuuksien arvoksi niiden käypä arvo (ArvL 32.21 §). Käyvällä arvolla tarkoitetaan kiinteistön todennäköistä luovutushintaa (ArvL 32.2 §).

ArvL 29.4 §:ssä Verohallinnolle on annettu valtuus sitovasti määrätä rakennusmaan verotusarvoperusteista ja niihin vuosittain tehtävistä muutoksista. Perusteena käytetään vuonna 1994 käyttöön otettuja kuntakohtaisia tonttihintakarttoja. ArvL 30 §:n mukaan valtiovarainministeriö määrää vuosittain rakennusten, rakennelmien ja vesivoimalaitosten jälleenhankinta-arvon perusteet. Rakennuksen verotusarvo saadaan vähentämällä jälleenhankinta-arvosta laissa säädetyt ikäalennukset.

2.1 Maapohjan arvo

Arvostamislain mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon kiinteistön käyttötarkoitus, rakennusoikeus, sijainti, liikenneyhteydet, sopivuus rakennustarkoituksiin, kunnallisteknisten töiden valmiusaste sekä laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso (ArvL 29.4 §).

Rakennusmaan arvostusmenetelmä on kehitetty Valtion teknillisen tutkimuslaitoksen (VTT) ja Verohallinnon yhteistyönä. VTT on selvittänyt rakennusmaan kohtuullisen käyvän arvon koko maassa. Verohallinnon päätöksessä mainitut kuntakohtaiset arviointiohjeet on laadittu tuon selvityksen pohjalta vuoden 1993 lopun käypään hintaan. Ohjeet on tarkistettu tämän jälkeen vuosittain ja niihin on tehty hintatason muuttumisesta johtuvat korjaukset.

Kuntakohtaiseen arviointiohjeeseen sisältyvät tonttihintakartat, joihin on merkitty rakennusmaan käypä arvo eli ns. aluehinta, joko rakennusoikeutta tai neliometriä kohden asema-kaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella. Aluehinnat on annettu mm. asuinpienalojen, asuinkerrostalojen, liike- ja toimistorakennusten sekä teollisuusrakennusten tonteille. Kiinteistöt, joilla on sama aluehinta, on rajattu kartalle omaksi hinta-alueekseen.

Haja-asutusalueilla käytetään rakennusmaan arvostuksessa kuntakohtaisia perushintoja neliometriä kohti. Lisäksi arviointiohjeissa on selvitetty erikseen ne kunnan rakennuspaikkojen perushinnat, jotka ovat muiden rakennuspaikkojen hintoja korkeampia.

Tonttihintakartoissa ja arviointiohjeissa esitetyt arvot ovat keskimääräisiä käypiä arvoja ja ne perustuvat pääsääntöisesti toteutuneisiin rakentamattoman maan kauppahintoihin. Verohallinnon päätöksen mukaan tonttien ja muun rakennusmaan verotusarvoksi vuonna 2011 katsotaan 73,5 % edellä mainittujen ohjeiden mukaisesta käyvästä hintatasosta (tavoitearvo). Verotusarvoksi vahvistetaan enintään tavoitearvo. Jos rakennusmaan käypä arvo on Verohallinnon päätöksen mukaan laskettua arvoa alempi, rakennusmaan verotusarvoksi katsotaan käypä arvo.

Verohallinnon vuosittain kunkin kunnan osalta erikseen antamat rakennusmaan verotusarvon laskentaperusteet ovat verotoimistoja sitovia. Olosuhteissa tapahtuneet oleelliset muutokset tulee kuitenkin ottaa huomioon verotusarvoa vahvistettaessa (esim. kaavamuutosten vaikutus). Pelkästään yleisestä hintatasosta johtuvia muutoksia rakennusmaan arvoon verotoimisto ei voi tehdä.

Jos tontin tai rakennuspaikan rakennusoikeutta ei ole käytetty täyteen määrään ja jos sillä olevien rakennusten arvo ei ole tontin arvoon verrattuna vähäinen, tontin arvoa on alennettava kohtuullisesti (ArvL 29.3 §).

2.2 Rakennuksen arvo

Rakennusten verotusarvon määrittäminen tapahtuu kaavamaisesti rakennukselle määrättävän jälleenhankinta-arvon ja siitä tehtävien ikäalennusten perusteella. Alueellisia eroja ei oteta huomioon, vaan rakennusten arvostaminen tapahtuu samoin perustein koko maassa.

Valtiovaraministeriön asetus rakennusten jälleenhankinta-arvon perusteista annetaan vuosittain. Rakennuksen jälleenhankinta-arvolla tarkoitetaan uudisrakennuksen todennäköisiä rakennuskustannuksia arviointihetkellä.

Jälleenhankinta-arvoasetuksessa on määritelty eri rakennustyypeille omat arviointiohjeet. Jälleenhankinta-arvo lasketaan rakennuksen koon sekä laatu- ja varustetason perusteella. Asetuksen arvot perustuvat keskimääräisiin rakennuskustannuksiin, joista jälleenhankinta-arvon perusteena on käytetty 70 %. Rakennuksen myyntihinnalla tai todellisilla rakennuskustannuksilla ei yleensä ole merkitystä jälleenhankinta-arvoa määrättäessä.

Jälleenhankinta-arvoasetus on sitova. Rakennukset arvostetaan pääsääntöisesti noudattaen asetuksen arvoja sellaisenaan. Vain niissä tapauksissa, joissa joko verovelvollinen tai veroviranomainen voi osoittaa, että rakennus poikkeaa olennaisesti keskimääräisestä rakennustasosta, voidaan asetuksessa olevista arvoista poiketa. Poikkeaminen voi olla enintään +/- 30 %.

Verohallinnon yhtenäistämisohjeissa vuodelta 2011 toimitettavaa verotusta varten on annettu keskimääräiset rakennuskustannukset mm. kasvihuoneiden, viljasilojen, kalliosuojien, pysäköintialojen sekä uima- ja jäähallien jälleenhankinta-arvon laskemiseksi.

Jälleenhankinta-arvoasetuksessa rakennuksen pinta-alalla tarkoitetaan ulkoseinien ulkopintojen rajoittamien kerrosten ja kellareiden yhteenlaskettua alaa. Rakennuksen pinta-alaan ei lueta lämpöeristämättömiä ullakoita ja kuisteja sekä parvekkeita, katoksia ja matalia tiloja, joiden vapaa korkeus on alle 160 cm. Pinta-alaan ei myöskään lasketa porttikäytäviä ja ulkoseinän paksuutta syvempiä ovisyvennyksiä eikä rakennuksen ulkoseinän ulkopuolella olevien pilarien, hormistojen, savupiipun yms. alaa.

Jälleenhankinta-arvoasetuksessa määritelty rakennuksen pinta-ala poikkeaa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta rakennuksen kerrosalan määrittelystä siten, että kaikki ullakon lämpöeristetyt tilat ja kellaritilat kokonaisuudessaan lasketaan rakennuksen pinta-alaan. Rakennuksen pinta-ala on maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen kerrosalaan (Maank. ja RL 115 §) verrattuna yleensä vähän suurempi tai ainakin samaa suuruusluokkaa.

Myymälä- ja teollisuusrakennusten jälleenhankinta-arvo lasketaan rakennuksen kuutiotilavuuden perusteella. Rakennuksen kuutiotilavuuteen sisällytetään sekä lämpimät että kylmät tilat ulkomittojen mukaan laskettuina. Rakennuksen keskimääräinen kerroskorkeus saadaan jakamalla tilavuus pinta-alalla.

Rakennuksen verotusarvo saadaan, kun sen jälleenhankinta-arvosta tehdään vuotuiset ikäalennukset. Arvostamislaissa ikäalennukset on määrätty erikseen sen mukaan, onko rakennuksen kantava rakenne puuta vai kiveä. Ikäalennus määräytyy nimenomaan kantavan rakenteen eikä esim. ulkoseinien pinnoitteen mukaan.

Vuotuiset ikäalennukset ovat seuraavat:

- 1) asuin-, toimisto- ja muu niihin verrattava rakennus: puinen 1,25 % ja kivinen 1 %;
- 2) myymälä-, varasto-, tehdas-, työpaja-, talous- ja muu niihin verrattava rakennus sekä muu kuin vesivoimalaitokseen kuuluva voima-asema: puinen 5 % ja kivinen 4 %;
- 3) varasto- ja muu rakennelma 10 %;
- 4) vesivoimalaitokseen kuuluva rakennus, pato, allas ja muu rakennelma 1 %;
- 5) välittömästi ydinvoimalaitostoimintaa palveleva rakennus tai rakennelma 2,5 %.

Rakennuksen tai rakennelman arvoksi katsotaan aina kuitenkin vähintään 20 % rakennuksen tai rakennelman jälleenhankinta-arvosta. Edellä kohdissa 4 ja 5 tarkoitettujen rakennusten ja rakennelmien arvoksi katsotaan vähintään 40 % jälleenhankinta-arvosta. Jos kuitenkin rakennus on lopullisesti poistettu käytöstä, ikäalennuksen määrää ei ole rajoitettu. Perusparannusten ja huomattavien kunnossapitotöiden vaikutus rakennuksen arvoon arvioidaan tapauskohtaisesti.

Rakennusten arvostukseen vaikuttaa näiden lisäksi suuri joukko muitakin määräyksiä koskien mm. rakennelmia, epätyypillisiä, keskeneräisiä tai vaurioituneita rakennuksia sekä suojeltuja tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

3 Kiinteistöverotuksen taso ja kehitys

Kiinteistövero määrättiin vuonna 2010 maksettavaksi 1 214 miljoonaa euroa noin 2,6 miljoonalla kiinteistöltä. Rakennuksista maksettava vero oli 865 milj. euroa ja maapohjista 348 milj. euroa. Rakennuksista valtaosa on asuinrakennuksia, ja niistä maksettiin myös eniten kiinteistövero, vaikka asuinrakennusten kiinteistöveroprosentti on kunnissa keskimäärin noin puolet yleisestä kiinteistöveroprosentista, jota pääsääntöisesti sovelletaan muihin rakennuksiin. Maapohjan kiinteistöverosta asuinkiinteistöjen osuus on kaksi kolmasosaa. Taulukossa 1 on eriteltynä rakennuksiin ja maapohjaan kohdistuneet verot rakennustyypeittäin vuonna 2010.

Taulukko 1. Kiinteistöverot rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan.

Lähde: Verohallinnon kiinteistöverotuksen tiedot vuodelta 2010.

	kiinteistöjen lukumäärä	kiinteistövero yht €/k-m ²	Mediaani	Summa		
		Mediaani	efektiivinen kiinteistövero (0,01 %)	kiinteistövero yht milj. €	tontin kiinteistövero yht milj. €	rak. kiinteistövero yht milj. €
Kaikki	2 558 499		12	1 214	348	865
Rakennuksen käyttötarkoitus						
ei rakennuksia	983 463			57	38	18
ei tietoa	41			0	0	0
muu rakennus	89 438	1.2		453	85	368
vakituksen asumisen rakennus	1 055 583	1.2	11	564	192	373
asuinrakennus, ei vak.asunto	429 075	2.8		89	33	56
voimalaitosrakennus	138	26.3	.	36	0	36
ydinvoimalarakennus	6	30.6	.	13	0	13
yleishyödyllinen rakennus	664	0.0	.	0	0	0
vesi/tuulivoimala, max 10mVA	91	9.8	.	1	0	1

Taulukosta 2 ilmenee, miten rakennusten verotus jakautuu kuntaryhmittäin luokiteltuna lähinnä kunnan väkiluvun mukaisesti. Taulukosta näkyy ensinnäkin se, että maapohjaan kohdistuvasta verosta puolet kertyy Helsingin seutukunnasta. Toiseksi Helsingin seutukunnassa huomionarvoista on, että maapohja ja rakennukset kerryttävät suunnilleen yhtä paljon kiinteistövero. Sen sijaan muissa kuntaryhmissä rakennuksista peritty vero ylittää selvästi maapohjasta kertyvän veron. Pääkaupungin ulkopuolisissa kasvukeskuksissa rakennusten osalta vero on noin kolminkertainen maapohjasta kertyvään veroon verrattuna. Muissa kunnissa rakennuksista kertyvä vero on jopa kuusinkertainen maapohjasta kertyvään veroon verrattuna. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistöveron tuotto on pääosaltaan rakennuksista perittävää veroa useimmissa kunnissa siitakin huolimatta, että rakennusten keskimääräinen kiinteistöveroprosentti on alle puolet keskimääräisestä maapohjan veroprosentista. Manner-Suomessa

vuonna 2012 sovellettujen verotusarvoilla painotettujen vakituisten asuinrakennusten veroprosenttien keskiarvo on 0,40 % ja yleisen kiinteistöveroprosenttien 0,90.

Taulukko 2. Kiinteistöverojen rakenne sijainnin ja tontin omistuksen mukaan. Lähde: Verohallinnon kiinteistöverotuksen tiedot vuodelta 2010.

	kiinteistöjen lukumäärä	kiinteistö vero yht €/k-m ²	Mediaani	Summa		
		Mediaani	efektiivinen kiinteistövero (0,01 %)	kiinteistövero yht milj. €	tontin kiinteistö vero yht milj. €	rak. kiinteistövero yht milj. €
Kaikki	2 558 499	1.4	12	1 214	348	865
Suuralue						
Helsingin seutukunta	183 975	2.5	10	386	182	204
valtakunnanosakeskusten seutukunnat	334 140	1.7	11	237	62	175
muut kasvavat seutukunnat	584 546	1.3	12	228	44	184
isot ei-kasvatavat seutukunnat	468 988	1.2	13	165	24	141
pienet ei-kasvatavat seutukunnat	878 623	1.2	16	170	27	143
omalla tontilla olevat	2 367 088	1.5	12	1 103	339	764
vuokratontilla olevat	83 184	1.1	8	84	1	83

Helsingin seutukuntaan kuuluvat: Espoo, Helsinki, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Siuntio, Tuusula ja Vihti.

Valtakunnanosakeskusten seutukuntia ovat Turun, Tampereen, Kuopion, Jyväskylän ja Oulun seutukunnat.

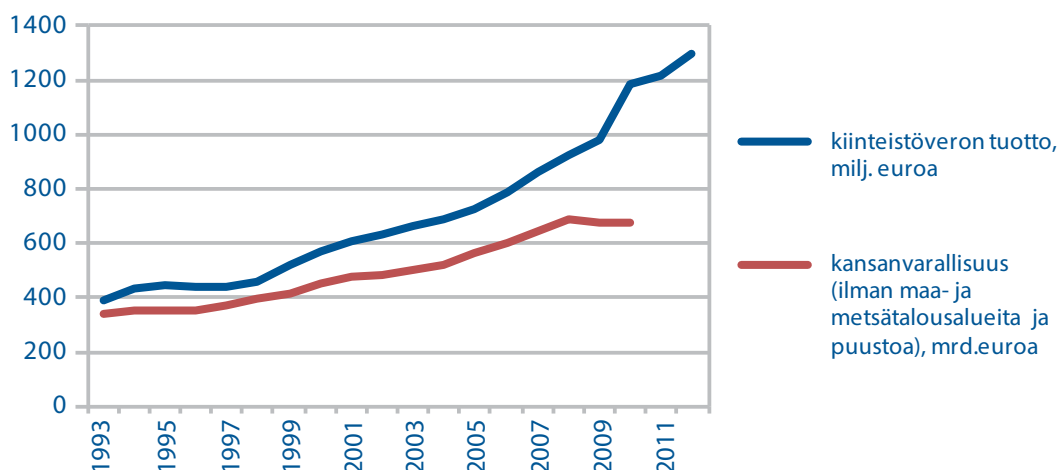
Muut kasvavat seutukunnat ovat Lohjan, Tammisaaren, Salon, Hämeenlinnan, Riihimäen, Lahden, Lappeenrannan, Joensuun, Seinäjoen, Kyrönmaan, Vaasan, Jakobstadsregionen, Kokkolan, Ylivieskan, Rovaniemen ja Porvoon seutukunnat.

Isot ei-kasvatavat seutukunnat ovat Rauman, Porin, Etelä-Pirkanmaan, Kouvolan, Kotka-Haminan, Imatran, Mikkelin, Savonlinnan, Ylä-Savon, Kajaanin ja Kemi-Tornion seutukunnat.

Liitteessä 4 on luettelo Suomen kunnista seutukuntiin jaettuna.

Kuvassa 1 esitetään kiinteistöveron tuoton ja kansanvarallisuuden arvon kehitys vuosina 1993 – 2011. Kiinteistöveron tuotto vuosina 1993 - 2006 on esitetty Helinin (2007) mukaisina ja vuosien 2007 - 2011 tiedot ovat valtiovarainministeriön (2011) julkaisun mukaisina. Tiedot kansanvarallisuuden kehityksestä on saatu Sandströmin ym. (2011) kokoamista tiedoista. Varallisuuteen ei ole luettu mukaan maa- ja metsätalousmaata. Kun kiinteistöveron tuoton kehitystä verrataan kansanvarallisuuden kehitykseen, nähdään, että kiinteistöveron tuotto on kasvanut hieman nopeammin kuin kansanvarallisuus (kuva 1).

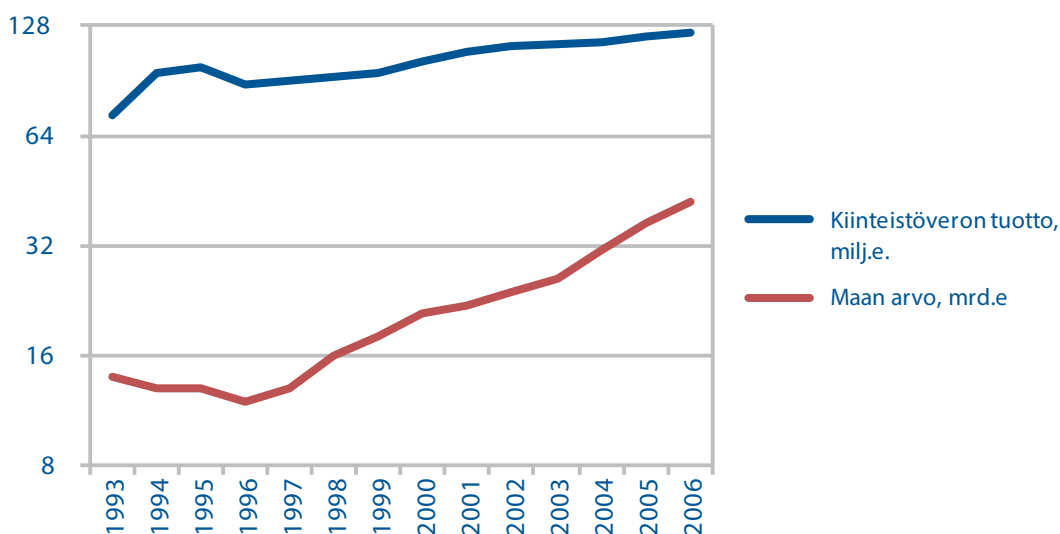
Kuva 1. Kiinteistöveron tuoton ajallinen kehitys vuosina 1993 - 2011 verrattuna kansanvarallisuuden kehitykseen.



Kuvan 1 perusteella voidaan karkeasti päätellä, että koko kiinteistökannan efektiivinen kiinteistövero olisi 1990-luvulta vuoteen 2008 ollut hieman yli 0,1 %, ja vuonna 2010 hieman alle 0,2 %. Kiinteistöveron tuoton kehitykseen on vaikuttanut kiinteistöjen verotusarvojen kehitys, verotettavien kohteiden lisääntyminen sekä ennen kaikkea kiinteistöveroprosenttien nousu. Kiinteistöveroprosenttien laissa määrättyjä alarajoja on nostettu vuosittuhannen vaihteessa sekä vuonna 2010, mutta myös omilla päätöksillään kunnat ovat korottaneet kiinteistöveroja. Kunnat määräävät itse soveltamansa veroprosentit lain määräämän vaihteluvälien puitteissa.

Toisaalta tiedetään, että varsinkin asuntotonttimaan hinta on noussut kiinteistöveron tuottoa nopeammin. Näin on ollut varsinkin Helsingin seudulla. Kuvassa 2 verrataan logaritmisella asteikolla Helinin (2007) arvioimaan kiinteistöveron tuoton kehitystä maapohjan arvon kehitykseen Helsingin kaupungissa. Helinin (2007) julkaisusta ei käy ilmi verotuoton jakautuminen maapohjan ja rakennusten kesken, joten vertailuparit eivät ole aivan yhteismitallisia.

Kuva 2. Kiinteistöveron tuoton ja maapohjan arvon kehitys Helsingin kaupungissa



Kuvan perusteella voidaan tehdä joitakin päätelmiä kiinteistöjen verotusarvojen ajantasaisuudesta. Kolmentoista vuoden aikana maan arvo on kolminkertaistunut, mutta kiinteistöveron tuotto kasvanut vain 70 %. (Vaikka Helsingin kaupunki omistaa 63 % hallinnollisesta alueestaan eikä se maksa itselleen kiinteistöveroä omistamastaan maasta, ei tällä seikalla ole merkitystä ajallisessa tarkastelussa.)

4 Nykyjärjestelmän ongelmia

4.1 Rakennuksen iän ja koon vaikutus

Rakennusten verotusarvo määräytyy laskennallisen jälleenhankinta-arvon ja rakennuksen ominaisuuksiin perustuvan vuotuisten ikälennusten perusteella. Vuosittaiset ikälennukset vaihtelevat yhdestä prosentista kymmeneen prosenttiin riippuen rakennuksen käyttötarkoituksesta ja kantavasta rakenteesta. Ikälennusta sovelletaan kaavamaisesti eikä se välttämättä heijasta rakennuksen käyttö- tai markkina-arvon alenemista. Seuraavassa tarkastellaan, miten rakennuksen ikä vaikuttaa asuntojen markkinahintaan asunto-osakeyhtiöiden tapauksessa.

Rakennuksen ikä vaikuttaa asuntojen hintoihin kolmella tapaa. Ensimmäkin asuntojen hinnat tyyppillisesti nousevat yleisen vaurastumisen, kysynnän lisääntymisen ja tarjonnan niukkuuden seurauksena. Toiseksi asunnot kuluvat käytössä, mikä alentaa asuntojen hintaa. Kolmanneksi ne vanhenevat laadullisesti ja tyyllillisesti, koska uudet asunnot on tehty uusimmalla tekniikalla ja nykymieltyymysten mukaan ja yleensä myös kalliimmin. Myös asumisväljyys kasvaa ajan myötä, ja esimerkiksi uusimmat omakotitalot ja loma-asunnot ovat keskimäärin vanhoja isompia. Ikäkorjauksella ei kuitenkaan korjata asumisväljyyden kasvusta johtuvaa ajan vaikutusta, vaikka ilmiö selvästi liittyykin toiminnalliseen paranemiseen.

4.1.1 Rakennuksen iän vaikutus: Pääkaupunkiseudun asuinhuoneistot

Selvityksessä käytettävissä olevan aineiston perusteella selvitetään rakennuksen iän ja kaupahintojen välistä yhteyttä. Helsingin kantakaupungissa asuinhuoneiston ikä vaikuttaa sen markkinahintaan kuvan 3 osoittamalla tavalla.

Kuva 3. Asuinhuoneiston markkinahinnan (pystyakseli) ja rakennuksen iän (vaaka-akseli) suhde Helsingin kantakaupungissa. Yli 100-vuotiaat rakennukset saavat arvon 101 v.



Rakennuksen ikävuosilla on hintaa alentava vaikutus noin 40 vuoteen asti. Aluksi hinta alenee jyrkästi, mutta 40 ikävuoden jälkeen vain hyvin vähän. Halvimmillaan asuinhuoneistot näyttävät olevan 40 - 60 vuoden ikäisinä. Yli 100 vuotta vanhoissa rakennuksissa asunnot ovat puolestaan yhtä kalliita kuin 15 - 20 vuotta vanhoissa. Kaikkein uusimmissa rakennuksissa huoneistot ovat kuitenkin keskimäärin selvästi kalleimpia.

Aineistosta tehtyjen havaintojen mukaan Helsingin kantakaupungissa asuinhuoneistojen hinta alenee iän funktiona loivemmin kuin esikaupungeissa. Jyrkimmin asunnon hinta laskee naapurikunnissa Espoossa ja Vantaalla. Erot alueiden välillä eivät ole kuitenkaan kovin suuria. Liitteessä 8.1 on esitetty hintamalleja, joiden avulla on laskettu asunnon vanhenemisen vaikutus sen hintaan.

Rakennusten verotusarvon määrittämisessä iän vaikutuksen jakaminen tekniseen kulumiseen ja toiminnalliseen vanhenemiseen ei välttämättä ole tarpeellista. Jos tarkoituksena on vain saada eri-ikäiset rakennukset keskenään oikeaan suhteeseen arvostamisessa, ei ehkä ole merkityksellistä, ovatko vanhemmat rakennukset vähempiarvoisia kuluneisuutensa vai toiminnallisten ominaisuuksiensa takia. Silti voi olla tärkeää ymmärtää ja osata perustella, minkä tyyppistä iän vaikutusta ikäalennuksilla halutaan korjata.

Tilastollisissa selitysmalleissa kulumisen ja toiminnallisten puutteiden erottaminen toisistaan on vaikeaa jos kauppatietoja on vain lyhyeltä aikaväliltä. Toisaalta tilastollisessa mallintamisessa aikavälin pidentäminen ei välttämättä auta jos ikää ja laatua kuvaavat muuttujat korreloivat. Hinnan aikaindeksi voidaan kyllä laskea, mutta kolmen muuttujan (rakennuksen ikä, rakentamisen tyyliä ja standardia kuvaava valmistumishetki, kaupanteon ajankohta) välillä on täydellinen keskinäinen riippuvuus.

Toiminnallinen vanheneminen mitataan seuraavassa epäsuorasti. Se erotetaan teknisestä kulumisesta vertaamalla kahta eri hintamallia. Ensimmäisessä iän vaikutusta mitataan rakennusten välillä ja toisessa iän vaikutusta mitataan samassa rakennuksessa eri aikoina tehtyjen kauppvoja perusteella. Erotus tulkitaan toiminnallisesta vanhenemisestä johtuvaksi eli seuraukseksi siitä, että uudet talot rakennetaan paremmin ja kalliimmin kuin vanhat. Metodi on esitelty tarkemmin liitteessä 8.1. Taulukossa 3 esitetään teknisen kulumisen ja toiminnallisen vanhenemisen keskimääräinen vaikutus vuodessa pääkaupunkiseudulla.

Taulukko 3. Tekninen kuluminen ensimmäisten 40 vuoden aikana keskimäärin vuodessa (%) ja toiminnallinen vanheneminen vuodesta 1987 alkaen keskimäärin vuodessa (%).

	eteläinen kantakaupunki	pohjoinen kantakaupunki	esikaupungit	Espoo	Vantaa
kuluminen	-0,56	-0,54	-0,40	-0,25	-0,31
toiminnallinen vanheneminen	-0,30	-0,26	-0,50	-0,78	-0,82

Edellä on käsitelty iän vaikutusta asuinhuoneistojen neliöhintaan. Kiinteistöverotuksessa ikä vaikuttaa kuitenkin vain rakennukseen verotusarvoon, mutta ei lainkaan tonttiin, jonka verotusarvo ei alene vaikka rakennus vanheneekin. Kiinteistön kauppahinnoissa ei eroteta erikseen rakennuksen arvoa, joten rakennuksen osuus koko kiinteistön hinnasta tai arvostuksesta tulee selvittää epäsuorasti, esimerkiksi tonttien kauppahintojen avulla.

Olettaen, että tontin osuus uuden asunnon arvosta vaihtelee Helsingin seudulla 10 ja 60 %:n välillä, ja että tontin osuus hinnasta on suurin siellä missä asunnot ovat kalleimpia, voidaan tehdä arvioita 40 vuoden ikäisen rakennuksen arvosta verrattuna uuden rakennuksen arvoon, tätä kutsutaan jäännösarvoksi (taulukko 4).

Taulukko 4. Rakennuksen jäännösarvo eli 40 vuoden ikäisen rakennuksen arvo verrattuna uuden rakennuksen arvoon pääkaupunkiseudulla.

Tontin osuus uuden asunnon hinnasta	Eteläinen kantakaupunki	Pohjoinen kantakaupunki	Esikaupungit	Espoo	Vantaa
0,6	0,27	0,31			
0,5	0,42	0,45			
0,4	0,51	0,54			
0,3	0,58	0,61	0,57	0,52	0,48
0,2			0,62	0,58	0,54
0,1			0,66	0,62	0,59

Taulukosta 4 nähdään, että Helsingin kantakaupungin rakennukset saavat alemmat jäännösarvot kuin muualla. Myös muualla jäännösarvot ovat kuitenkin paljon korkeampia kuin 0,20, joka on arvostamislaisissa rakennuksen verotusarvon vähimmäismäärä (arvostamislain 30.4 §). Tällä perusteella näyttäisi siltä, että asuinrakennusten ikäalennusten enimmäismäärä verotuksessa on liian suuri, ainakin pääkaupunkiseudulla.

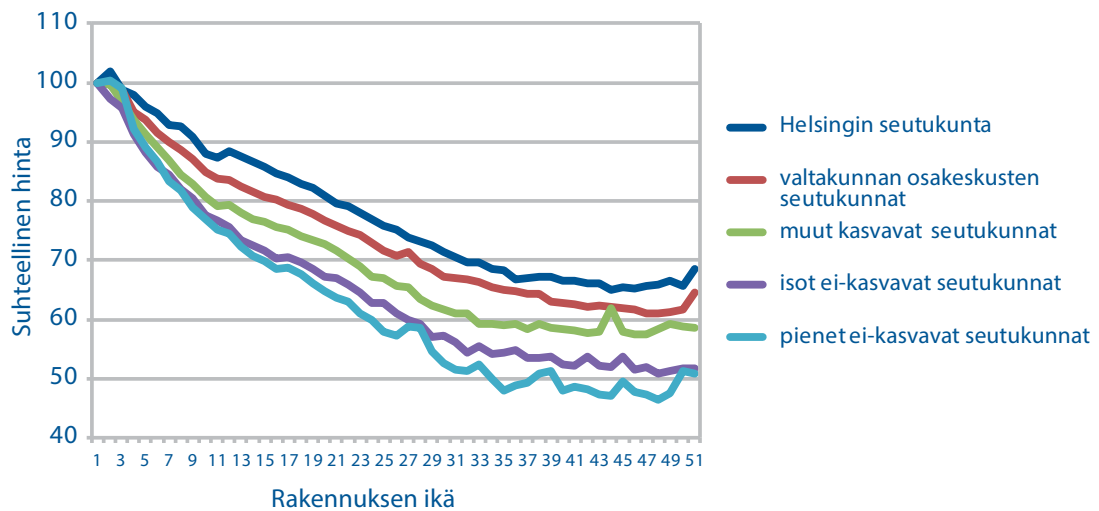
Rakennuksen verotusarvo riippuu rakennuksen koosta, eli pinta-alasta tai tilavuudesta. Esimerkiksi omakotitalojen kauppahinnat eivät ole lainkaan näin suorassa suhteessa talon pinta-alaan, vaan talon neliöhinta laskee 0,5 %, kun pinta-ala kasvaa 1 %. Vanhoilla taloilla neliöhinta laskee enemmän kuin uusilla talon koon kasvaessa (Peltola 2004, s. 27). Lähtökohtaisesti tosin kiinteistöverotuksessa rakennuksen arvostamisessa ei edes yritetä tavoitella markkina-arvoa, vaan verotusarvon määrittelyksen perustana ovat rakentamisen kustannukset sekä rakennuksen vanhenemisen vaikutus.

4.1.2 Rakennuksen iän vaikutus: asuinhuoneistot pääkaupunkiseudun ulkopuolella

Tarkoituksena on selvittää ensin asuntojen kauppahintojen perusteella, miten asuinkiinteistön ja asuinrakennuksen hinta riippuu rakennuksen iästä. Sen jälkeen verrataan kauppahinnoista saatua tietoa iän vaikutuksesta kiinteistöverotuksessa sovellettuihin arviointiohjeisiin. Lopuksi saatujen tulosten perusteella ehdotetaan muutoksia rakennuksen jälleenhankinta-arvojen määrittelyyn verotuksessa, vuotuisiin ikäalennuksiin ja rakennuksen verotusarvon minimiarvoon.

Kuvassa 4 on esitetty vuosina 1987 - 2011 tehtyjen asunto-osakeyhtiömuotoisten asunto-kauppojen perusteella laskettu iän vaikutus asunnon kauppahintaan. Kuvasta näkyy, että ikä alentaa samalla tavalla kaikkialla maassa asunnon hintaa. Vaikutus on aluksi nopea, ja sitten hidastuva. Iän vaikutus hintaan lakkaa 30 - 40 vuoden iässä kokonaan. Yli 50 vuotta vanhat asunnot ovat jopa hieman kalliimpia kuin 40-vuotiaat.

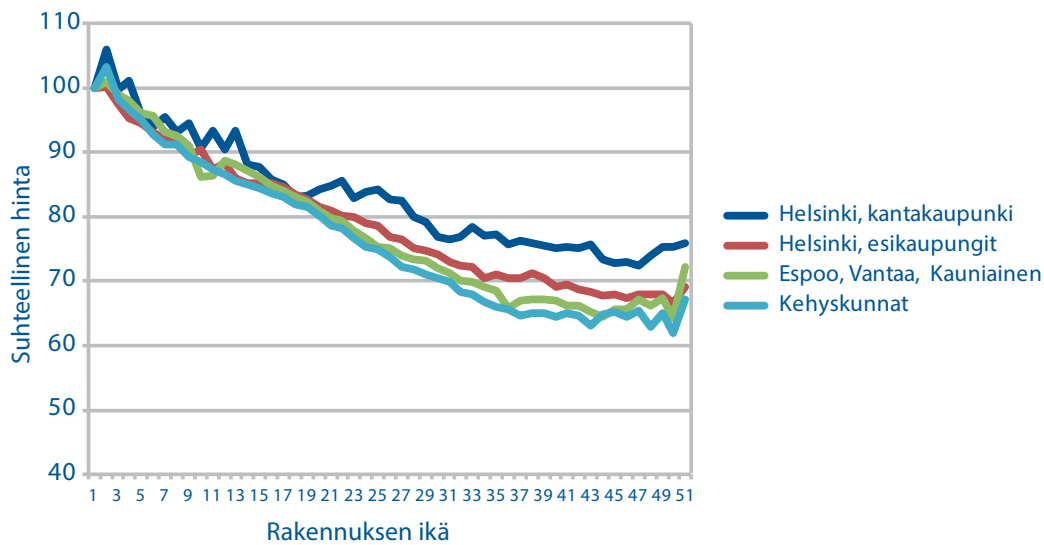
Kuva 4. Rakennuksen iän (vaaka-akselilla) vaikutus kerros- ja rivitaloasunnon neliöhintaan seutukunnittain. Pystyakselilla asuntojen suhteellinen hinta (uusi asunto=100). Yli 50-vuotiaille rakennuksen iäksi on annettu arvo 50 vuotta.



Kuva 4 kertoo myös sen, että kalliimmilla alueilla, kuten Helsingin seudulla, ikä vaikuttaa asunnon hintaan vähemmän kuin halvemmilla alueilla. Mitä matalampi alueen hintataso on, sitä enemmän ikä vaikuttaa asunnon hintaan. Ero johtuu kahdesta seikasta. Ensimmäkin maapohjan osuus asunnon hinnasta on huomattava kalliiden asuntojen paikkakunnilla, eikä rakennuksen ikä vaikuta tontin arvoon. Toiseksi asunnon ylläpitoon ja peruskorjauksiin käytetään ilmeisesti enemmän rahaa, jos asunnon sijainti on arvokas.

Kuvasta 5 näkyy, että myös seutukuntien sisällä on eroja siinä, miten nopeasti asunnon hinta laskee iän myötä. Esimerkkinä on Helsingin seutu. Helsingin kantakaupungissa asunnot halpenevat hitaammin kuin Helsingin esikaupungeissa. Kuviossa esitetään iän vaikutus hintaan myös muualla pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa.

Kuva 5. Rakennuksen iän vaikutus kerros- ja rivitaloasunnon neliöhintaan pääkaupunkiseudulla ja kehyskunnissa. Pystyakselilla asuntojen suhteellinen hinta (uusi asunto=100), vaaka-akselilla ikä (vuosina). Yli 50-vuotiaille rakennuksille on annettu arvo 50.



Mikä sitten on asunnon hinnan keskimääräinen arvonalennus vuodessa? Koska iän vaikutus asunnon hintaan havaintojen mukaan taittuu 40 vuoteen mennessä, muodostetaan hintamallit, joissa oletetaan, että ikä vaikuttaa tasaisesti hintaan ensimmäisten 40 vuoden ajan. Tämän jälkeen malli sallii hintakehityksen epälineaarisen muutoksen. Iän vaikutus riippuu myös paikkakunnan kalleudesta. Mitä kalliimpi alue, sitä vähemmän ikävuodet vaikuttavat asunnon hintaan. Helsingin postinumeroalueilla 00100 - 00180 iän vaikutus on pienin, keskimäärin -0,7 % vuodessa ensimmäisten 40 vuoden aikana. Muilla keskimääräistä kalliimmilla alueilla vaikutus on prosentin molemmin puolin. Halvemmilla alueilla vaikutus on noin -1,5 - 2 % vuodessa. Viimeistään 40 vuoden jälkeen hintakehitys taittuu. Hinnat eivät enää laske, mutta eivät juuri nousekaan.

Taulukossa 5 esitetään rakennuksen iän vaikutus kerros- ja rivitaloasunnon neliöhintaan kuudessa suurimmassa seutukunnassa. Keskuskaupunki on erotettu muusta seutukunnasta, ja keskuskaupungin sisällä sen keskeiset osat on vielä erotettu erikseen kunnasta. Taulukossa 6 esitetään rakennuksen iän vaikutus kerros- ja rivitaloasunnon neliöhintaan muilla seutukunnalla.

Taulukko 5. Rakennuksen iän vaikutus asunnon hintaan ja rakennuksen arvoon suurimmissa keskuksissa.

	A	B	C	D	E
	kiinteistöjen hintasuhte (%) : kun rakennus on 40 v ikäinen verrattuna uuteen rakennukseen	40 v ikäisen rakennuksen arvo (%) uuden rakennuksen arvosta (minimiarvo)	tontin osuus kiinteistön arvosta (%), kun rakennus on 40 v ikäinen	kiinteistön arvonalennus 40 v ajan (%/v), tasainen arvonalennus	rakennuksen arvonalennus 40 v ajan (%/v), tasainen arvonalennus
Helsingin seutukunta					
Helsingin kantakaupunki	75	49	35	-0,6	-1,3
Helsingin esikaupungit	68	50	27	-0,8	-1,2
Espoo ja Vantaa	64	50	21	-0,9	-1,2
kehyskunnat	63	50	20	-0,9	-1,2
vuokratontti	91	40		-0,2	
Tampereen seutukunta					
keskuskunnan keskusta	69	50	27	-0,8	-1,2
keskuskunnan reunat	56	49	12	-1,1	-1,3
kehyskunnat	55	49	10	-1,1	-1,3
vuokratontti	61	50		-1,0	
Turun seutukunta					
keskuskunnan keskusta	67	50	25	-0,8	-1,2
keskuskunnan reunat	67	50	25	-0,8	-1,2
kehyskunnat	55	49	10	-1,1	-1,3
vuokratontti	51	48		-1,2	
Jyväskylän seutukunta					
keskuskunnan keskusta	73	49	32	-0,7	-1,3
keskuskunnan reunat	61	50	18	-1,0	-1,2
kehyskunnat	49	47	5	-1,3	-1,3
vuokratontti	70	50		-0,7	
Kuopion seutukunta					
keskuskunnan keskusta	61	50	17	-1,0	-1,2
keskuskunnan reunat	59	50	15	-1,0	-1,3
kehyskunnat	52	48	7	-1,2	-1,3
vuokratontti	64	50		-0,9	
Oulun seutukunta					
keskuskunnan keskusta	71	50	30	-0,7	-1,3
keskuskunnan reunat	66	50	24	-0,8	-1,2
kehyskunnat	57	50	13	-1,1	-1,3
vuokratontti	62	50		-1,0	
	lasketaan kauppahinnoista	lasketaan poistamalla maapohjan arvon vaikutus	karkea suuruusluokka lasketaan kaavalla $C = (A/100)^{1,5} * 100 - 30$		

Taulukko 6. Rakennuksen iän vaikutus asunnon hintaan ja rakennuksen arvoon muissa seutukunnassa.

seutukunta	A	B	C	D	E
	kiinteistöjen hintasuhte (%) kun rakennus on 40 v ikäinen verrattuna uuteen rakennukseen	40 v ikäisen rakennuksen arvo (%) uuden rakennuksen arvosta (minimi-arvo)	tontin osuus kiinteistön arvosta (%), kun rakennus on 40 v ikäinen	kiinteistön arvonalennus 40 v ajan (%/v), tasainen arvonalennus	rakennuksen arvonalennus 40 v ajan (%/v), tasainen arvonalennus
Lohjan	59	50	15	-1,0	-1,3
Tammisaaren	68	50	26	-0,8	-1,2
Salon	52	48	7	-1,2	-1,3
Vakka-Suomen	53	48	8	-1,2	-1,3
Loimaan	54	49	9	-1,2	-1,3
Rauman	54	49	10	-1,1	-1,3
Porin	54	49	10	-1,2	-1,3
Pohjois-Satakunnan	54	49	10	-1,2	-1,3
Hämeenlinnan	61	50	17	-1,0	-1,2
Riihimäen	57	50	13	-1,1	-1,3
Luoteis-Pirkanmaan	48	47	4	-1,3	-1,3
Kaakkois-Pirkanmaa	53	49	9	-1,2	-1,3
Etelä-Pirkanmaan	53	49	9	-1,2	-1,3
Lounais-Pirkanmaan	37	37	0	-1,6	-1,6
Ylä-Pirkanmaa	47	46	2	-1,3	-1,3
Lahden	56	49	12	-1,1	-1,3
Heinolan	51	48	7	-1,2	-1,3
Kouvolan	54	49	9	-1,2	-1,3
Kotka-Haminan	55	49	10	-1,1	-1,3
Lappeenrannan	62	50	19	-0,9	-1,2
Länsi-Saimaan	50	47	5	-1,2	-1,3
Imatran	54	49	10	-1,1	-1,3
Mikkelin	55	49	10	-1,1	-1,3
Juvan	42	42	0	-1,5	-1,5
Savonlinnan	49	47	5	-1,3	-1,3
Pieksämäen	36	36	0	-1,6	-1,6
Ylä-Savon	46	46	1	-1,3	-1,4
Koillis-Savon	41	41	0	-1,5	-1,5
Varkauden	49	47	4	-1,3	-1,3
Sisä-Savon	44	44	0	-1,4	-1,4
Joensuun	53	48	8	-1,2	-1,3
Keski-Karjalan	43	43	0	-1,4	-1,4
Pielisen Karjalan	48	46	3	-1,3	-1,3
Joutsan	39	39	0	-1,5	-1,5
Keuruun	46	45	1	-1,3	-1,4
Jämsän	52	48	8	-1,2	-1,3
Äänekosken	50	47	5	-1,3	-1,3
Saarijärvi-Viitas	58	50	14	-1,1	-1,3
Suupohjan	46	46	2	-1,3	-1,4
Seinäjoen	54	49	10	-1,1	-1,3
Eteläisten seinä	43	43	0	-1,4	-1,4
Kuusiokuntien	45	45	0	-1,4	-1,4
Härmänmaan	41	41	0	-1,5	-1,5
Järvisseudun	42	42	0	-1,4	-1,4
Kyrönmaan	46	45	1	-1,4	-1,4
Vaasan	67	50	25	-0,8	-1,2
Sydösterbott kust	51	48	7	-1,2	-1,3
Jakobstadsregionen	60	50	16	-1,0	-1,2
Kaustisen	46	46	1	-1,3	-1,4
Kokkolan	58	50	14	-1,1	-1,3
Oulunkaaren	36	36	0	-1,6	-1,6

seutukunta	A	B	C	D	E
	kiinteistöjen hintasuhte (%) kun rakennus on 40 v ikäinen verrattuna uuteen rakennukseen	40 v ikäisen rakennuksen arvo (%) uuden rakennuksen arvosta (minimi-arvo)	tontin osuus kiinteistön arvosta (%), kun rakennus on 40 v ikäinen	kiinteistön arvon alennus 40 v ajan (%/v), tasainen arvonalennus	rakennuksen arvon alennus 40 v ajan (%/v), tasainen arvonalennus
Raahen	50	47	5	-1,3	-1,3
Siikalatvan	33	33	0	-1,7	-1,7
Nivala-Haapajärven	45	45	0	-1,4	-1,4
Ylivieskan	45	45	0	-1,4	-1,4
Koillismaan	45	45	0	-1,4	-1,4
Kehys-Kainuun	48	46	3	-1,3	-1,3
Kajaanin	55	49	11	-1,1	-1,3
Rovaniemen	60	50	16	-1,0	-1,2
Kemi-Tornion	53	49	9	-1,2	-1,3
Torniolaakson	44	44	0	-1,4	-1,4
Itä-Lapin	48	46	3	-1,3	-1,3
Tunturi-Lapin	44	44	0	-1,4	-1,4
Pohjois-Lapin	35	35	0	-1,6	-1,6
Porvoon	68	50	26	-0,8	-1,2
Loviisan	50	47	6	-1,2	-1,3
	(*)	(**)	(***)		

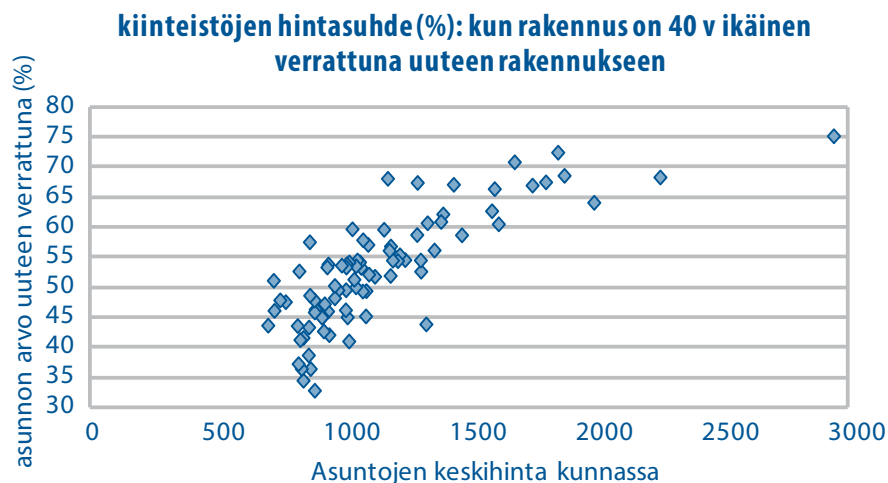
(*) lasketaan kauppahinnoista,

(**) lasketaan poistamalla maapohjan arvon vaikutus

(***) karkea suuruusluokka lasketaan kaavalla $C = (A/100)^{1,5} * 100 - 30$

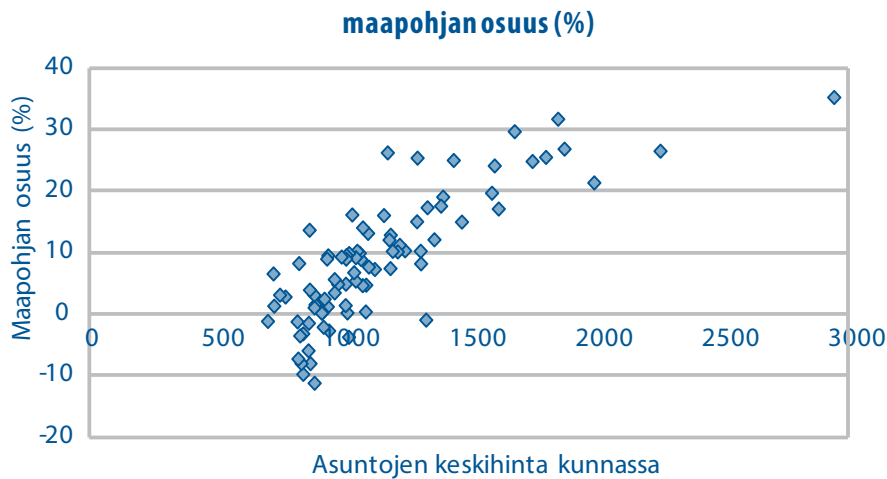
Taulukoiden 5 ja 6 sarakke A kertoo, että rakennusten vanhetessa asunnon arvo laskee minimiarvoon suhteessa uuteen, jonka jälkeen hinta ei enää laske, jos rakennusta hoidetaan vähintään keskimääräisellä tavalla. Tuo minimiarvo saavutetaan viimeistään 40 vuoden iässä. Kuvaan 6 on koottu yhteen taulukoiden 4 ja 5 tiedot miniarvoista. Nähdään, että asunnon hinnat tasaantuvat sitä korkeammalle tasolle, mitä kalliimmalla alueella asunto sijaitsee. Helsingin kantakaupungissa hinnan minimitaso on 75 % uuden asunnon hinnasta. Halvemmilla alueilla minimitaso on alle puolet uuden asunnon hinnasta.

Kuva 6. Asunnon hinnan tasaantuminen minimiarvoon, jonka jälkeen talon kunnossapito ja korjaukset vastaavat keskimäärin kulumisen ja toiminnallisen vanhenemisen vaikutusta. Minimiarvo on osuus (%) uuden asunnon arvosta (pystyakselilla). Vaaka-akselilla asuntojen keskimääräinen hintataso (€/m²). Asunnon hinta sisältää myös maapohjan.



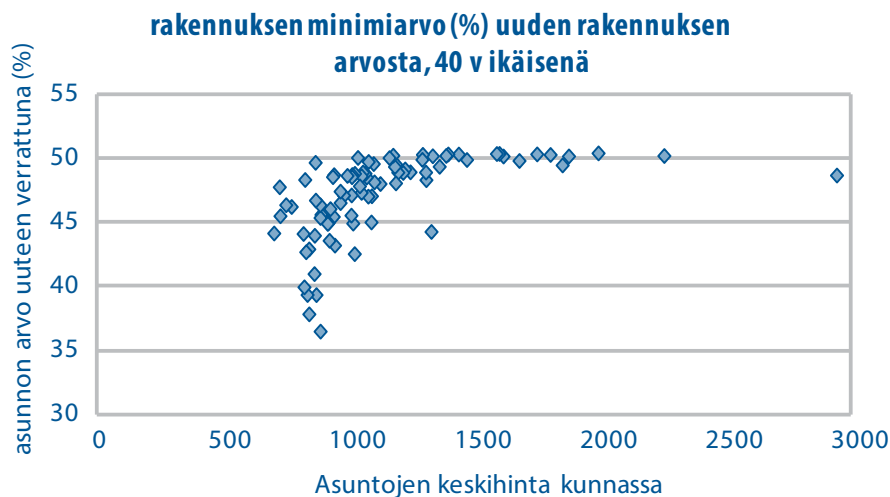
Jos yritetään käytettävissä olevien aineistojen perustella arvioida iän vaikutusta rakennuksen arvoon, on ikälennuksen laskemiseksi tarpeen vähentää asunnon hinnasta maapohjan osuus. Kuvassa 7 on esitetty maapohjan arvon osuuden karkea suuruusluokka asuinhuoneiston hinnasta. Se on Helsingin kantakaupungin asuin kiinteistöillä itse tehtyjen laskelmien mukaan (taulukko 4, sarake C) keskimäärin 35 %. Muilla alueilla se on vähemmän, useimmiten alle 10 %. Maapohjan osuus on esitetty myös taulukoissa 4 ja 5 (sarake C). Negatiiviset arvot johtuvat menetelmän karkeudesta.

Kuva 7. Maapohjan osuus (% pystyakselilla) asuinhuoneiston hinnasta paikkakunnan keskimääräisen hintatason (vaaka-akselilla) mukaan. Lähde: Kauppahinnat, joista johdettu osuudet.



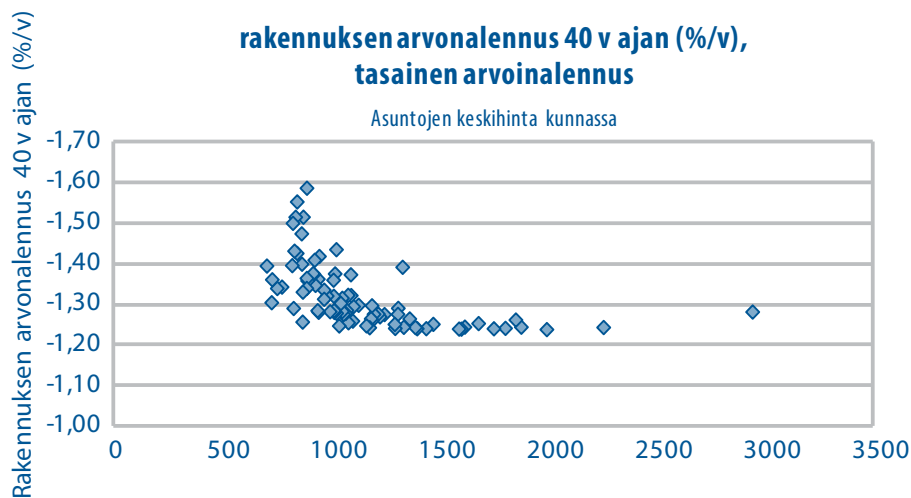
Kuvassa 8 esitetään yli 40 vuoden ikäisen asuinhuoneiston hinta suhteessa uuden hintaan, eli asunnon minimiarvo. Rakennuksen ikä ei enää 40 vuoden jälkeen alenna neliöhintaa, jos rakennusta hoidetaan vähintään keskimääräisellä tavalla. Nähdään, että useimmilla alueilla minimiarvo on noin puolet uuden arvosta. Näin on kaikilla kalliilla ja keskihintaisilla alueilla. Halpojen asuntojen alueilla minimitaso on hieman alle puolet. Asuinhuoneistojen minimiarvo on esitetty myös taulukoissa 4 ja 5 (sarake B).

Kuva 8. Asunnon neliöhinnan tasaantuminen minimiarvoon, jonka jälkeen asunnon kunnossapito ja korjaukset vastaavat keskimäärin kulumisen ja toiminnallisen vanhenemisen vaikutusta. Asunnon arvosta on poistettu maapohjan osuus. Vertailu paikkakunnan kalleuden mukaan, vaaka-akselilla asuntojen hintataso (€/m²). Minimiarvo on % (pystyakselilla) uuden rakennuksen arvosta.



Kuvassa 9 esitetään lopuksi rakennuksen iän vuotuinen prosentuaalinen hintavaikutus, joita käyttämällä päädytään 40 vuodessa kuvan 8 mukaiseen minimiarvoon. Näiden havaintojen perusteella valtaosassa maata vuotuinen hinnan aleneminen on noin -1,25 %. Rakennuksen iän vaikutus hintaan ikävuotta kohti vuositasolla on esitetty myös taulukoissa 4 ja 5 (sarake E).

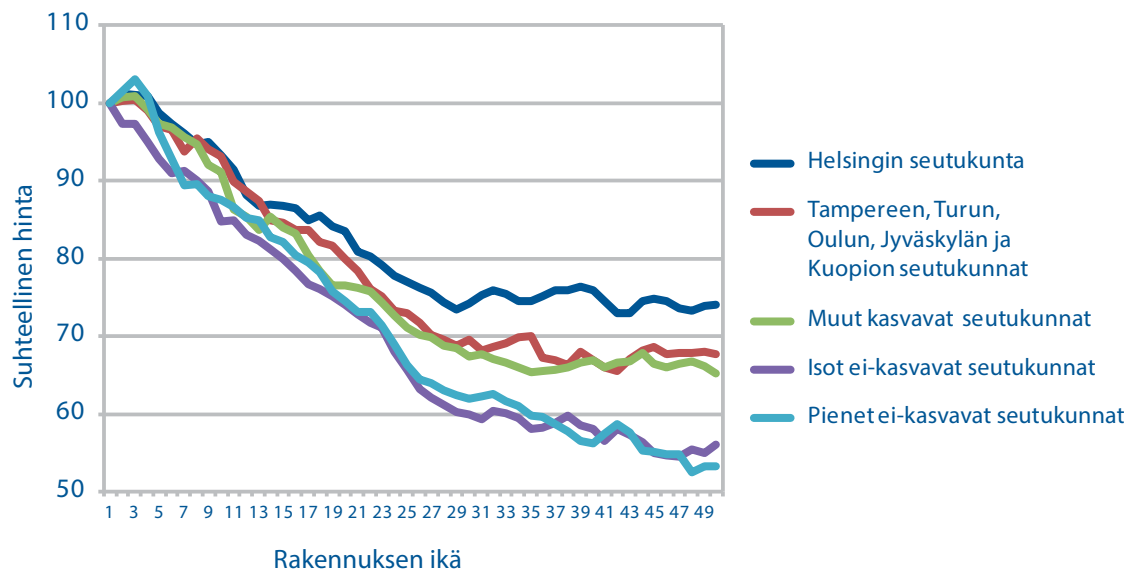
Kuva 9. Rakennuksen iän vaikutus 40 vuoteen saakka (%/vuosi, pystyakselilla) paikkakunnan keskimääräisen hintatason mukaan. Vaaka-akselilla asuinhuoneistojen keskimääräinen hintataso (€/m²).



4.1.3 Omakotikiinteistöjen kauppahinnat talon iän funktiona

Kuva 10 kertoo omakotikiinteistöistä maksetun kauppahinnan talon iän funktiona. Hintamalli on laskettu kaikista vuosina 2007 - 2011 tehdyistä omatonttisten omakotitalojen kaupoista.

Kuva 10. Omakotitalon iän vaikutus sen hintaan eri alueilla. Pystyakselilla asuntojen suhteellinen hinta (uusi asunto=100), Vaaka-akselilla ikä vuosina. Yli 50 vuotta vanhoille rakennuksille on annettu arvo 50 vuotta.



Kuviosta voidaan havaita, että hintatasoltaan kalliimmilla alueilla omakotitalojen hinta alenee iän myötä hitaammin ja iän hintaa alentava vaikutus loppuu aikaisemmin. Esimerkiksi Helsingin seutukunnassa 28 vuoden jälkeen talon kunnossapito ja korjaukset näyttävät vastaavan kulumisen ja toiminnallisen vanhenemisen vaikutusta. Nämä keski-ikäiset ja vanhemmat talot maksavat keskimäärin 74 % uuden hinnasta. Saattaa kuitenkin olla, että vanhan omakotitalon hinnassa on mukana paremman sijainnin vaikutusta, jota hintamalli ei karkeutensa takia ota huomioon. Muilla alueilla omakotikiinteistön minimiarvot ovat matalampia ja hinnan aleneminen jatkuu pidempään.

Taulukossa 7 on esitetty samat tunnusluvut omakotitaloista kuin asunto-osakeyhtiömuotoisilla asunnoilla taulukoissa 4 ja 5. Koska kauppahintatietoja on vain viideltä vuodelta, aluejako on karkeampi. Maapohjan osuus kiinteistön arvosta on hieman korkeampi kuin asunto-osakeyhtiömuotoisilla asuinhuoneistoilla. Tämän vuoksi koko kiinteistön hinta laskee ajan myötä paljon hitaammin kuin rakennuksen hinta. Kiinteistön hinta jää Helsingin seutukunnassa noin 74 %:n tasolle suhteessa uuteen senkin jälkeen, kun rakennus on yli 40 vuotta vanha. Rakennuksen hinnan minimitaso on vähintään noin puolet uuden rakennuksen hinnasta sijainnista riippumatta. Omakotitaloilla rakennuksen minimiarvo on jotakuinkin samansuuruinen kuin useita asuntoja käsittävien rakennusten minimitaso.

Taulukko 7. Omakotitalon iän vaikutus kiinteistön hintaan ja rakennuksen arvoon suurimmissa keskuksissa

		Helsingin seutukunta	Tampereen, Turun, Oulun, Jyväskylän ja Kuopion seutukunnat	Muut kasvavat seutukunnat	Isot ei-kasvavat seutukunnat	Pienet ei-kasvavat seutukunnat	
A	kiinteistöjen hintasuhde (%): 40 v ikäinen rakennus verrattuna uuteen rakennukseen	74	68	65	56	53	(*)
B	40 v ikäisen rakennuksen arvo (%) uuden rakennuksen arvosta (minimiarvo)	49	50	50	49	48	(**)
C	tontin osuus kiinteistön arvosta (%), kun rakennus on 40 v ikäinen	34	26	22	12	9	(***)
D	kiinteistön arvonalennus 40 v ajan (%/v), tasainen arvonalennus	-0,65	-0,80	-0,88	-1,10	-1,18	
E	rakennuksen arvonalennus 40 v ajan (%/v), tasainen arvonalennus	-1,27	-1,24	-1,24	-1,27	-1,29	
F	rakennuksen minimiarvo saavutetaan vuonna	28	31	35	44	48	

(*) lasketaan kauppahinnoista

(**) lasketaan poistamalla maapohjan arvon vaikutus

(***) karkea suuruusluokka lasketaan kaavalla $C = (A/100)^{1,5} * 100 - 30$.

Taulukosta 7 voi havaita, että myös omakotitaloilla valtaosassa maata rakennuksen vuotuinen arvonalennus on noin -1,25 % vuodessa. Näiden havaintojen perusteella näyttää siltä, että kiinteistöverotuksessa sovellettu 1,25 % ikäalennus vastaa myös omakotitalojen hinta-vaikutusta kauppahinnoissa.

Käytettävissä olevista aineistoista tehtyjen havaintojen perusteella voidaan todeta, että rakennusten vuotuiset ikäalennukset nykyisessä arvostamismenettelyssä vastaavat hyvin ikävuosien vaikutusta asuinhuoneistojen sekä omakotitalojen kauppahinnoissa. Havaintojen perusteella kuitenkin ikäalennusten enimmäismäärä on liian suuri. Kauppahintojen mukaan ikä ei vaikuta hintaan alentavasti enää 40 – 50 vuoden jälkeen. Nykyjärjestelmässä asuinrakennusten ikäalennus on enimmillään 80 %, eli rakennuksen verotusarvo alenee lineaarisesti vuosittain 80 vuoden ajan kantavalta rakenteeltaan kivisessä rakennuksessa ja 64 vuoden ajan puisessa rakennuksessa.

4.1.4 Arvonalenemisen vertailu eri menetelmillä

Haahtela Oy on tehnyt Finanssialan Keskusliiton tilauksesta Rakennuksen hinnan arviointiohjeen (2012), jota käytetään myös Liikennevirastossa ja Maanmittauslaitoksessa. Rakennuksen arvoa kuvaavana käsitteenä käytetään nykyhintaa, joka määritellään seuraavasti:

Nykyhinta (aikaisemmin päivänarvo tai nykyarvo)

Nykyhinnalla tarkoitetaan sitä rahamäärää, joka saadaan, kun uudishinnasta vähennetään rakennuksen iän, käytön, kulumisen, käyttökelpoisuuden alenemisen ja vanhanaikaisuuden johdosta tapahtunut hinnan alentuminen. Nykyhintaan vaikuttavat myös rakennuksen hoito ja kunto sekä suoritettavat korjaukset.

Nykyhinta lasketaan siis uudishinnan avulla. On huomattava, että nykyhinnassa otetaan huomioon paitsi kulumisen, myös käyttökelpoisuuden aleneminen ja vanhanaikaisuus, kun rakennus vanhenee jatkuvasti uusiutuvaan koko rakennuskantaan verrattuna, ei pelkästään rakennukseen itseensä uutena verrattuna. Nykyhinta riippuu rakennuksen iästä, mutta ei rakennuksen käyttötarkoituksesta:

Taulukko 8. Nykyhinta rakennuksen iän ja käyttötarkoituksen funktiona (Haahtela-yhtiön arviointiohje)

Rakennuksen nykyhinta iän mukaan			
	Asuinrakennus	Julkinen tai liikerakennus	Hallirakennus
uusi	100 %	100 %	100 %
10v	90 %	90 %	90 %
20v	70 %	70 %	70 %
30v	50 %	50 %	50 %
50v	30 %	30 %	30 %

Jos rakennus on ikäänsä paremmassa tai huonommassa kunnossa, se arvioidaan Haahtelan ohjeen avulla rakennuksen kunnan mukaan taulukossa 8 esitetyllä tavalla.

Taulukko 9. Nykyhinta rakennuksen kunnan ja käyttötarkoituksen funktiona (Haahtela-yhtiön arviointiohje)

Rakennuksen nykyhinta kunnan mukaan			
	Asuinrakennus	Julkinen tai liikerakennus	Hallirakennus
hyvä	90 %	90 %	90 %
tydyttävä	65 %	65 %	65 %
välttävä	30 %	25 %	25 %
heikko	10 %	10 %	10 %

Kauppahintahavainnot tässä selvityksessä käytetyissä aineistoissa ovat varsin yhtäpitäviä Haahtelan määrittämän nykyhinnan kanssa, erityisesti 30 vuotta vanhojen sekä sitä vanhempien rakennusten kohdalla. Molempien perusteella 30 vuotta vanhan rakennuksen arvo on noin puolet uuden rakennuksen arvosta (ks. kuva 8). Tätä vanhempien rakennusten arvo ei kauppahinta-aineiston mukaan juuri laske, mutta ei myöskään Haahtelan arviointiohjeen mukaan jos rakennusta pidetään kunnossa.

Ero kauppahinta-aineiston hintahavaintojen ja Haahtelan arvomäärityksen välillä on pieni vanhemmissa rakennuksissa, mutta ero on merkittävä alle 30 vuoden ikäisillä rakennuksilla. Haahtelan ohjeen mukaan rakennuksen nykyhinta alenee ensimmäisten 10 vuoden aikana vain vähän, mutta sen jälkeen nopeammin seuraavien 20 vuoden aikana. Ohjeen mukaan

monien rakennusosien arvon aleneminen on hidasta ensimmäisten 10 vuoden aikana, mutta nopeaa 10 vuoden jälkeen. Tällaisia osia ovat sisäpinnat, kalusteet, väliseinät, vesi ja viemäri, lämmitys ja koneellinen ilmanvaihto. Arviointiohjeesta ei käy ilmi, mihin tieto aluksi hitaasti ja sitten kiihtyvästi arvonalenemisesta perustuu.

Haahtelan arviointiohjeen mukainen hidas arvonaleneminen ensimmäisten 10 vuoden aikana voidaan kyseenalaistaa. Kyseessä voi olla ”optinen harha”: 10 vuoden ikäinen rakennusosa voi näyttää vielä melko uudelta ja siinä on vähän vikoja, mutta 20 vuoden ikäinen ei enää näytä uudelta ja siinä voi olla paljon vikoja. Taloudellisessa mielessä tästä ei kuitenkaan seuraa arvon aluksi hidasta ja myöhemmin nopeaa alenemistä, koska rakennusosan kulumisen ja vikojen lisääntyminen ajan myötä tiedetään jo uutena. Koska rakennusosan tuottama hyöty on suurin uutena ja laskee ajan myötä, rakennusosan arvonaleneminen pitäisi olla alussa kaikkein suurinta. Tämä ilmenee myös käytettyjen asuntojen hinnoista käytettävissä olevan aineiston perusteella. Se ilmenee myös muiden kestokulutushyödykkeiden, kuten autojen, hinnoista.

Muiden rakennettujen kiinteistöjen kuin asuntojen osalta luotettavaa kauppahinta-aineistoa ei ollut käytettävissä tässä selvityksessä. Toimisto- ja liikerakennusten (toimitilojen) osalta kerättyjä tietoja vuokratuotosta on runsaasti olemassa, mutta se ei ole ollut käytössä.

Koska asuntojen osalta kauppahintojen ja nykyhintaan perustuvan arviointiohjeen avulla päädytään samaan lopputulokseen yli 30 vuotta vanhojen rakennusten osalta, olisi loogista olettaa, että nykyhinnan perusteella voitaisiin arvioida kauppahintoja myös muiden rakennusten osalta (toimisto- ja liikerakennukset ovat Haahtelan ohjeessa luokassa ”julkinen tai liikerakennus”).

Valitettavasti kuitenkin tällainen oletus on liian karkea. Toimisto- ja liikerakennukset ovat huomattavasti heterogeenisempiä kuin asuinrakennukset. Yli 20 vuoden ikäinen toimitila saattaa olla vanhentunut, ja joskus sen purkaminen saattaa olla kannattavampaa kuin korjaaminen. Toisaalta vanhakin toimitila on voitu peruskorjata kalliisti ja se voi olla uuden veroinen. Toimitilojen arvonalenemisestä ei ole kuitenkaan olemassa mitään uutta tietoa, joka voisi olla perusteena verotuksessa sovellettavien arvonalenemisprosenttien muuttamiselle.

Hallirakennukset ovat toimisto- ja liikerakennuksia homogeenisempia ja niillä oletus kaikkia hallirakennuksia koskevasta yhtenäisestä ikälennuksesta voidaan ehkä hyväksyä. Iän vaikutusta hintaan ei kuitenkaan voitu selvittää, koska sellaisia hintatietoja ei ollut käytettävissä. Nykyhintakriteerin mukaan 30 vuotta vanha halli olisi puolet uuden hallin arvosta.

4.2 Maapohjan käypä arvo arvostamislaissa

Maapohja tulee arvioida arvostamislain 29 §:n mukaan kohtuulliseen käypään arvoon. Kohtuullinen tarkoittaa sitä, että jos maapohjan arvosta on epävarmuutta, niin arvioinnissa sovelletaan verovelvollisen eduksi alhaisempia arvoja, todennäköisen arvon alarajaa.

Arvostuslaissa on käypään arvoon liitetty lukuisia lisämääreitä. Niiden osalta herää kysymys, tarkoittavatko nuo lisämääreet käyvästä arvosta poikkeamista. Kolme seikkaa on tässä mielessä ongelmallisia. Ensimmäinen on arvostuslain 29 §:n viittaus rakennusoikeuteen. Tarkoitetaanko vain asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta, vai myös yleiskaavassa tai poikkeamisluvun saatua rakennusoikeutta? Entä tilanne, jossa on rakennettu asemakaavasta poiketen? Tuleeko rakennusoikeus ottaa huomioon vain siinä määrin, kuin se vaikuttaa tontin käypään arvoon, vai myös tontin käyvästä arvosta riippumatta?

Toiseksi viittaus paikkakunnan hintatasoon on ongelmallinen (28 §). Sovelletaanko paikkakunnan kaikkiin tontteihin samaa hintatasoa? Näin ei voi olla, koska sijainti nimenomaan mainitaan verotusarvoon vaikuttavana tekijänä, jopa kahteen kertaan, ja sijainti vaihtelee paikkakunnan sisällä. ”Paikkakunnan hintatasolla” voidaan viitata hintatason ajalliseen vaihteluun, joka vaihtelee paikkakuntien välillä, kun hintakehitys on erilainen eri paikkakunnilla.

Kolmantena ongelmana voidaan mainita viittaus vastaaviin kiinteistöihin. Arvostamislain mukaan maapohjan verotusarvoa määrättäessä on otettava huomioon ”vastaavista kiinteistöistä” paikkakunnalla tehdyt ”vapaa kaupat” (ArVL 29.4 §). Tarkoitus on tuskin sulkea esim. tuottoarvomenetelmää arvostamisen keinona pois. Se sen sijaan jää avoimeksi, salliiko laki esimerkiksi asuntokauppojen käytön maapohjan arvioinnin tukena.

4.3 Sijaintierot

Kuten seuraavassa luvussa (5) tarkemmin osoitetaan, kuntien väliset erot suhteellisissa verotusarvoissa ovat huomattavia. Erot ovat sitä suurempia, mitä pienemmistä kunnista on kysymys. Seuraavassa luvussa osoitetaan myös, että myös kunnan sisällä on huomattavia eroja suhteellisissa verotusarvoissa. Helsinkiä ja Turkuä esimerkkeinä käyttäen todetaan esiintyvän ”verovapaata rakennusoikeutta”, joka kuvaa tilannetta, jossa verotuksen yksikkönä käytetään tontin rakennusoikeutta eikä tosiasiallista rakennusalaä, joka ylittää kaavan salliman rakennusoikeuden. Näihin tapauksiin liittyy matala kiinteistöverotus. Tähän palataan myöhemmin. Lisäksi kalliiden asuntojen alueilla oli ylipäättään systemaattisesti alempi suhteellinen verotusarvo.

Kun verrataan suhteellisia verotusarvoja, johtuvat alueiden väliset erot kunnan sisällä pääosin siitä, että maapohjan arvon eroja ei oteta huomioon riittävän tarkasti kiinteistöverotuksessa. Jossain määrin ilmiö liittyy rakennuksen ikään, jota edellä käsiteltiin. Esimerkiksi vanhoissa kaupunginosissa huomattava osa rakennuksista arvioidaan ohjeiden mukaiseen minimiin (maksimaalinen ikälennus asuinrakennuksilla 80 %), joka tuottaa rakennuksille matalat verotusarvot.

Alueiden väliset erot kunnan sisällä suhteellisella verotusarvolla mitattuna voi olla merkittävä ongelma kansalaisten yhdenvertaisen kohtelun näkökulmasta. Verotuksessa pyritään horisontaaliseen tasa-arvoon.

Tonttien välisiä eroja alueen sisällä ei useinkaan ole huomioitu verotusarvotuksessa. Alueen sisällä käytetään usein yhtä ja samaa rakennusoikeuden tai tontin pinta-alan yksikköarvoa. Sama asia voidaan ilmaista myös niin, että yhtenäisen hinnan alueet ovat liian suuria. Esimerkiksi Helsingin Etu-Töölössä asuntotonteista määrätään kiinteistöveroä sijainnista riippumatta saman verran eli 4,7 €/k-m² asemakaavan rakennusoikeutta kohden (tieto on las-kettu verohallinnon vuoden 2010 kiinteistötiedoista). Kuitenkin alueen tontit ovat hyvinkin erilaisia, mikä heijastuu vastaavasti hintatasoon. Toisessa ääripäässä ovat liikenteen pääväyliin rajoittuvat tontit, ja toisessa puistoihin rajoittuvat rauhalliset tontit. Asuntojen hintaerot näiden alueiden välillä ovat 20 - 30 %, jolloin tonttien hintaero on noin 40 %, kun oletetaan, että tontin arvo on 35 % asunnon hinnasta. Yksittäisten tonttien välillä erot voivat olla vielä suurempia.

Jos tonttien väliset erot ovat verotusarvotuksessa huomioitu, niin ne ovat yleensä huomioitu todellista pienempinä, jopa paljon todellista pienempinä. Esimerkiksi Helsingin kantakaupungin eteläosassa tonttien väliset hintaerot ovat ilmeisesti hyvin suuret. Tosin hintahavaintoja rakentamattomista tonteista ei ole saatavilla, koska rakentamattomia tontteja ei juuri ole. Kuvassa 11 keskimääräistä halvemmat, hieman keskimääräistä kalliimmat ja paljon keskimääräistä kalliimmat alueet sijaitsevat selvästi omilla alueillaan. Punaisella värillä kuvattujen ympyröiden alueilla asunnot ovat 50 - 100 % kalliimpia kuin vihreillä ympyröillä kuvatuilla alueilla, joten tonttien hintaerot ovat oletuksen mukaan 100 - 200 %. Yksittäisten tonttien välillä erot ovat vielä suurempia.

Kuva 11. Asuntojen suhteellinen hinta (%) Helsingin kantakaupungin eteläosassa (verrataan eteläisen kantakaupungin keskihintaan vuoden 2010 hintatasossa).

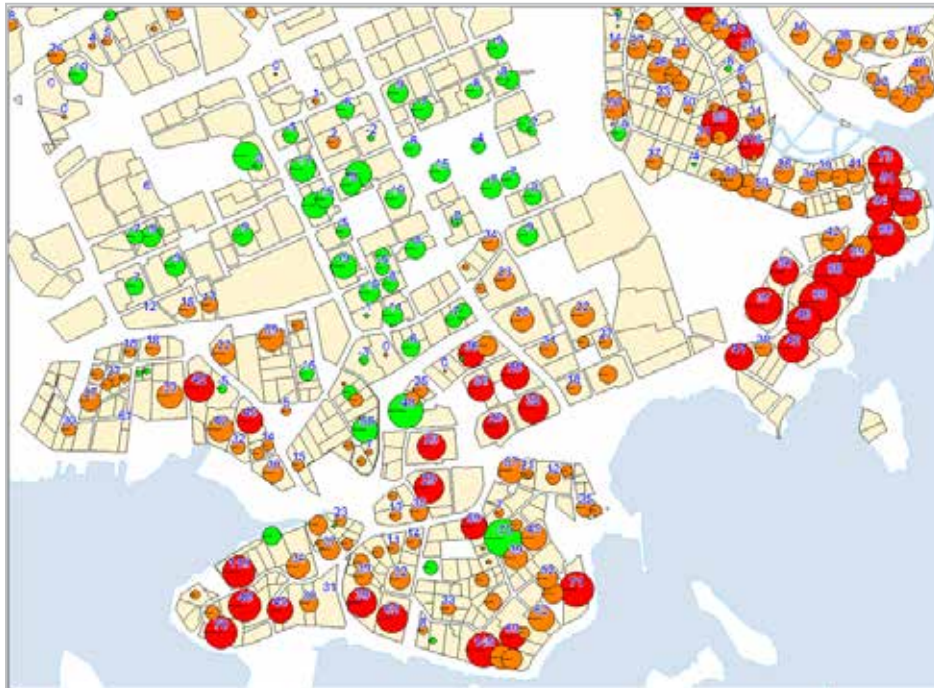


Vihreä = hinta alle keskitason, oranssi = yli keskitason, punainen = yli 30 % yli keskitason. Mitä suurempi ympyrä, sitä suurempi on poikkeama mediaanista. Mediaani kaikista vuosina 1987 - 2011 kiinteistössä tehtyjen asuntokauppojen neliöhinnoista, jotka on asuntojen hintaindeksillä muutettu kiinteään hintatasoon.

Helsingin kantakaupungin asuntotonteista määrätään kiinteistövero sijainnista riippuen 4,1 - 4,7 €/k-m² asemakaavan rakennusoikeutta kohden. Kalleimmilla alueilla aluehinnat ovat 7 - 8,2 €/k-m² (tieto on laskettu verohallinnon vuoden 2010 kiinteistötiedoista). Alueiden arvostus verotuksessa ottaa siten varsin heikosti huomioon tonttien sijaintierot.

Sama ongelma toistuu kaupungista toiseen ja kaupunginosasta toiseen. Esimerkiksi Espoon Matinkylän, Nuottaniemen ja Koukkuniemen alueella melko halvan kerrostaloalueen ja kalleimman pientaloalueen välillä asuntokaupoista saatujen havaintojen mukainen neliöhintojen ero on 50 - 100 % (kuva 12). Tonttien hinnoissa vastaavat erot ovat 100 - 200 %. Erityisesti rannan lähellä asuntojen hintaerot ovat suuret. Maapohjan kiinteistövero heijastaa markkinoiden arvostamaa sijaintia kuitenkin vain heikosti, aluehintojen vaihtelu on 1,3 - 2,1 €/k-m² asemakaavan rakennusoikeutta kohden (tieto on laskettu verohallinnon vuoden 2010 kiinteistötiedoista).

Kuva 12. Asuntojen suhteellinen hinta (%) Espoon Matinkylässä, Nuottaniemessä ja Koukkuniemessä (verrataan alueen keskihintaan vuoden 2010 hintatasossa).



Vihreä = hinta alle keskitason, oranssi = yli keskitason, punainen = yli 30 % yli keskitason. Mitä suurempi ympyrä, sitä suurempi on poikkeama mediaanista. Mediaani kaikista vuosina 1987 - 2011 kiinteistöillä tehtyjen asuntokauppojen neliöhinnoista, jotka on asuntojen hintaindeksillä muutettu saman ajankohdan hintatasoon.

Kuvan 12 kartta-alueen verotusarvostuksessa on aineiston perusteella kolme tai neljä hintavyöhykettä. Ongelmaksi muodostuu se, että alueellisten yksikköhintojen erot kalleimman ja halvimman vyöhykkeen välillä ovat paljon pienemmät kuin tonttien kauppahinnoissa havaitut erot. Siten kiinteistöverotuksessa sovelletut hintavyöhykkeet ovat paitsi arvostustasoltaan myös vyöhykkeiden suhteellisten hintojen osalta päivittämisen tarpeessa.

4.4 Rakennusoikeus, joka ei ole verotuksen kohteena

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on monilla tonteilla ylitetty, joskus moninkertaisesti, eikä verotusarvostuksessa ole huomioitu tuota ylitystä maapohjan osalta. Eniten tällä käytännöllä on ollut merkitystä Helsingissä, joka menettää vuosittain noin 18 miljoonaa euroa kiinteistöverotuloja, kun maapohjan rakennusoikeudesta jätetään ottamatta huomioon yhteensä noin 5 milj. ke-m². Muualla maassa asemakaavan rakennusoikeuden ylityksen taloudellinen merkitys on paljon pienempi kuin Helsingissä.

Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on Helsingin kantakaupungissa reippaasti ylitetty. Ylimittotuksen syynä on usein se, että asemakaava on uudempi kuin rakennus. Syynä voi olla myös aikojen saatossa vaihdellut asemakaavan suurpiirteinen tulkinta. Arvio ylityksestä perustuu siihen, että mittaustapojen erojen takia rakennusala otetaan huomioon vain 80 %, kun rakennusala verrataan asemakaavan mukaiseen rakennusoikeuteen. Näitä mittaustapojen eroja käsiteltiin edellä luvussa 2.2.

Rakennusoikeuden ylitys oli erityisen tavallista 1960-luvulla, mutta sitä on esiintynyt kaikkina aikoina sitä ennen ja sen jälkeen. Tuolloin ja 1980-luvulle asti kantakaupungin asemakaavojen yleisenä käytäntönä näyttää olleen merkitä asemakaavaan olennaisesti pienempi rakennusoikeus kuin olemassa olevan rakennuksen toteutunut rakennusala. Taustalla oli mm. ajatus tukea rakennussuojelua. Silloin rakennusten purkaminen oli varsin vaivaton toimenpide ja kaupunki halusi hillitä purkuvimmaa siten, että ko. alueille kaavassa sallittu uusi rakennusoikeus on olennaisesti pienempi kuin olemassa olevan rakennuksen ala. Nykyään rakennukset suojellaan muulla tavoin, mutta voimassa on paljon tällaisia välillisesti suojelevia kaavoja. Viime vuosina ylimitoitus johtuu myönnettyistä poikkeamisluvista, joita kaupunki myöntää mm. ullakkorakentamisen edistämiseksi.

Asemakaava ei ole koskaan ollut ainoa peruste rakennusoikeuden saamiselle. Muitakin laillisia perusteita on aina ollut. Maapohjan arviointi ei voi aina perustua pelkästään asemakaavaan. ”Verovapaa” rakennusoikeuden mittaaminen samalla asteikolla kuin asemakaavan rakennusoikeus on vaativa tehtävä jos ”verovapaa” halutaan täysimääräisesti kiinteistöverotuksen piiriin ja kiinteistöjen verotusarvot vastaamaan niiden käypiä arvoja.

5 Kiinteistön verotusarvon ja kiinteistöveron suhde käypään arvoon

Verotuksen tasapuolisuus on hyvän verojärjestelmän periaatteiden mukainen ja tärkeä hallinnollinen tavoite. Kiinteistövero määrätään kiinteistön ominaisuuksien perusteella. Periaatteessa ominaisuudet ovat objektiivisesti havaittavia piirteitä, jotka voidaan arvostaa määrittäen kriteerien avulla ja saavuttaa tasapuolinen verojärjestelmä. Koska kunnallisten palvelujen saatavuus ja läheisyys usein pääomittavat kiinteistön markkina-arvoon, on kiinteistövero tehokas tapa rahoittaa ja hinnoitella epäsuorasti kunnan tarjoamia paikallisia julkisia palveluja. Tällöin vero on myös oikeudenmukainen, kun parempaa palvelua saava maksaa enemmän veroja hyötyperiaatteen mukaisesti. Vertikaalisen oikeudenmukaisuuden kriteerinä voidaan käyttää sitä, että kiinteistövero heijastaisi kiinteistön markkina-arvoa, jolloin ainakin lähtökohtaisesti vero huomioisi omistajan veronmaksukyvyyn.

Tasapuolisuuden toteutumista nykyjärjestelmässä tutkitaan kahden indikaattorin avulla. Ensimmäinen on nk. suhteellinen verotusarvo, joka suhteuttaa kiinteistön verotusarvon sen markkinahintaan. Toisena mittarina käytetään nk. efektiivistä kiinteistöveroastetta, joka vertaa kiinteistöveron määrää kiinteistön kauppahintaan.

5.1 Sovellettava tutkimusmenetelmä

Verotusarvot ovat pääsääntöisesti lähes aina alle käypien arvojen. Tässä luvussa selvitetään, kuinka suuri verotusarvon ja kauppahinnan välinen suhde on, onko suhde suunnilleen sama eri kiinteistöillä ja jos ei, kuinka suurta vaihtelu on, ja mitkä seikat vaikuttavat verotusarvon ja käyvän arvon suhteen vaihteluun. Verotusarvon ja käyvän arvon suhteesta käytetään tässä raportissa nimitystä suhteellinen verotusarvo. Mainittakoon, että Ruotsissa käytettävä K/T -luku (köpeskillning / taxeringsvärde) on suhteellisen verotusarvon käänteisluku.

Selvityksessä lasketaan myös maksuunpannun kiinteistöverojen suhde kiinteistöjen kauppahintoihin. Tästä suhteesta käytetään nimitystä efektiivinen kiinteistöveroaste. Se on tyyppillisesti alhaisempi kuin nimellinen veroaste, jonka kunta säätää erikseen eri kiinteistötyypeille ja joka kerrottuna kiinteistön verotusarvolla tuottaa kiinteistöveron suuruuden. Efektiivinen kiinteistöveroaste on nimellistä veroastetta alempi juuri sen vuoksi, että verotusarvot ovat jääneet jälkeen vallitsevasta kustannus- ja hintatasosta.

Asuinkiinteistöjen kiinteistöverotuksessa maahan ja rakennuksiin sovelletaan eri verokantoja (liike- ja toimitilakiinteistöillä sen sijaan yleistä kiinteistöveroä sovelletaan sekä maapohjaan että rakennuksiin). Koko kiinteistön nimellinen veroaste voidaan kuitenkin laskea rakennuksiin ja maahan kohdistuvien verokantojen verotusarvoilla painotettuna keskiarvona.

Kiinteistökaupan kohteena on yleensä rakennusten ja maapohjan muodostama jakamaton kokonaisuus, jonka kauppahinnasta eri osien suuruuksia ei voi päätellä. Niinpä tässä selvityksessä joudutaan vertaamaan rakennettun kiinteistön kauppahintaa ja veroa, joka muodostuu maapohjaan ja rakennuksiin kohdistuvien verojen summasta. Taloudellisessa mielessä juuri tällainen vertailu onkin tarpeellinen. Vertailu on kuitenkin ongelmallinen, jos sen tuloksia halutaan hyödyntää erikseen maapohjan ja rakennusten verotuksen kehittämiseen.

Tunnusluvut lasketaan kaavoilla:

$$\begin{aligned} & \text{Suhteellinen verotusarvo eli verotusarvon ja käyvän arvon suhde (\%)} \\ & = \frac{\text{rakennuksen verotusarvo} + \text{maapohjan verotusarvo}}{\text{kiinteistön käypä arvo}} \end{aligned}$$

Efektiiivinen kiinteistöveroaste

$$\begin{aligned} & = \text{nimellinen kiinteistöveroaste} * \text{verotusarvon ja käyvän arvon suhde (\%)} \\ & = \frac{\text{rakennuksen verotusarvo} * \text{rakennuksen veroaste} \\ & \quad + \text{maapohjan verotusarvo} * \text{maapohjan veroaste}}{\text{kiinteistön käypä arvo}} \end{aligned}$$

5.2 Tutkimusaineistot

Selvityksessä käytettävät tietolähteet ovat:

- 1) Vuoden 2010 kiinteistöverotuksen tiedot, jotka on saatu Tilastokeskuksen kautta (lähde: Verohallinto).
- 2) Vuosien 1987 - 2011 varainsiirtoverotuksen tiedot as.oy -muotoisten asuntojen kaupoista, jotka on saatu Tilastokeskuksen kautta (lähde: Verohallinto) ja joihin Tilastokeskus on yhdistänyt Väestökisterikeskuksen (VRK) rakennustietoja
- 3) Vuosien 2007 - 2011 omakotitalokauppätiedot (lähde: Maanmittauslaitos), joihin Tilastokeskus on yhdistänyt VRK:n rakennustietoja.
- 4) Maanmittauslaitoksen kiinteistöjen kauppahintarekisterin (KHR) tiedot vuosilta 1985 - 2011.

Kahta ensimmäistä tietolähdettä käytetään vain as.oy -muotoisten rakennettujen kiinteistöjen analysointiin. Verohallinnon kiinteistöverotuksen tiedot jakautuvat kahteen osaan: maapohjiin ja rakennuksiin. Neljättä tietolähdettä (KHR) käytetään yksinomaaisena tietolähteenä kuuden muun kiinteistölajin analysointiin.

Tietoja yhdistellään kiinteistötunnusten avulla ja samaa kiinteistöä koskevia tietoja summataan. Tarvittaessa käytetään tilastollisia malleja esimerkiksi sen selvittämiseen, mitkä seikat aiheuttavat hajontaa tutkituissa tunnusluvuissa. Laskentatuloksia esitetään teemakartoilla ja grafiikkana. Niiden avulla havainnollistetaan tuloksia, ja ne auttavat myös tutkimushypoteesien tekemisessä.

Koska kaikista kiinteistöveroä maksavista kiinteistöistä ei ole saatavilla tilastollisesti edustavia kauppahintatietoja riittävän kattavasti, tämä selvitys kohdistuu seuraaviin seitsemään kiinteistötyyppiin:

	rakentamaton tontti	rakennettu kiinteistö
asuinkerrostalo		x
omakotitalo	x	x
loma-asunto	x	x
toimitila	x	x

Asuinkerrostalojen lisäksi myös kaikki muut as.oy -muotoiset rakennetut kiinteistöt selvitetään.

Vuokratontilliset asunnot jätetään selvityksen ulkopuolelle. Vuoden 2010 kiinteistövero verrataan maksettuihin kauppahintoihin. Taulukossa 10 esitetään käytettävissä olevan tietoaineistojen tietosisältö koottuna.

Taulukko 10. Tutkimusaineistojen käyttäminen kiinteistöveron vertailussa kauppahintaan.

	verotusarvo	yksikkö	kauppahinta	huom
rakentamattomat				
asuntotontti	tontin	€/maa-m ²	kiinteistökauppa	vain tuorein kiinteistöllä vuosina 1985 - 2011 tehdyistä kaupoista
loma-asuntotontti				
muu tontti				
rakennetut				
as.oy. muotoinen kiinteistö	tontin ja rakennuksen yhteensä	€/ke-m ²	asunto-osakekauppa	kaikki vuosina 1987 - 2011 kiinteistöllä tehdyt asuntokaupat
omakotitalo		€	kiinteistökauppa	vain tuorein kiinteistöllä vuosina 1985 - 2011 tehdyistä kaupoista
loma-asunto				
muu rakennus				

Tontit olivat kaupantekohetkellä rakentamattomia, mutta vuoden 2010 verotuksessa useimmiten rakennettuja. Rakennuksen verotusarvoa ei tällöin huomioitu. Kiinteistövero, verotusarvot ja kiinteistön käypä arvo esitetään tässä aina pinta-alayksikköä kohden (tontit maan pinta-alaneliötä kohden, as.oy -muotoiset asunnot huoneistoneliometriä kohden). Rakennetuista kiinteistöistä käytetään kuitenkin kokonaishintaa. Taulukoissa 11, 12 ja 13 on lukumäärätietoja kiinteistö- ja asuntokaupoista.

Taulukko 11. Niiden asuinkiinteistöjen lukumäärä, joilla tehty huoneistokauppoja suuralueittain luokiteltuna.

	kiinteistöjen lukumäärä, joilla kauppoja		asuntokauppojen lukumäärä		
	25 vuoden aikana	viim. 5 vuoden aikana	Summa	Mediaani	Max
Yhteensä	59285	48008	1309578	11	1092
Helsingin seutukunta	20402	14923	477684	8	1092
valtakunnanosakesusten seutukunnat	11684	10108	337758	17	423
muut kasvavat seutukunnat	12255	10463	244130	12	247
isot ei-kasvat seutukunnat	7654	6407	149515	12	490
pienet ei-kasvat seutukunnat	7290	6107	100491	9	199

Taulukko 12. Asuinkiinteistöjen lukumäärä asuinhuoneistokauppojen lukumäärän mukaan.

	asuinkiinteistöjen lukumäärä	kiinteistöjen lukumäärä, joilla kauppoja		asuinhuoneistokauppoja yht.
		25 vuoden aikana	viim. 5 vuoden aikana	
Asuntokauppoja 25 vuoden aikana	965300	59273	48007	1309535
0a	795850	0	0	.
0b	109489	0	0	.
1-2	10986	10730	5106	15722
3-9	17100	16788	12017	93210
10-29	17651	17533	16715	313779
30-99	12489	12487	12435	633660
100-299	1697	1697	1696	238131
yli 300	38	38	38	15033

0a = ei asuinhuoneistokauppoja, rakennusala 50 - 300 m².

0b = ei asuinhuoneistokauppoja, rakennusala yli 300 m².

Taulukko 13. Kiinteistökauppojen lukumäärä ja kaupantekovuosien jakauma. Kultakin kiinteistöltä tuorein kiinteistökauppa.

	kauppojen lukumäärä	kaupantekovuosi, mediaani	kaikki kiinteistökaupat	
kaupallis-teollis-hallinnollinen tontti	11583	2002	kaupantekovuosi	
asuntotontti	95633	2003	Min	1986
lomatontti	26867	2003	P10	1990
kaupallis-teollis-hallinnollinen kiinteistö	9951	2002	mediaani	2003
omakotikiinteistö	221631	2003	P90	2010
lomakiinteistö	73562	2002	Max	2011

Taulukoista 11 ja 12 ilmenee, että noin 59 000 asuinkiinteistöllä on tehty huoneistokauppoja. Taulukosta 12 ilmenee edelleen, että noin 905 000 asuinkiinteistöllä huoneistokauppoja ei ole tehty. Näistä valtaosa on omakotikiinteistöjä ja vastaavia, kuten paritalokiinteistöjä, joista taulukon 13 mukaan noin 222 000 on ollut kiinteistökaupan kohteena vähintään kerran. Lisäksi taulukko 12 kertoo, että usean asunnon kiinteistöjä ilman huoneistokauppoja on 109 000 kpl. Nämä lienevät pääosin kiinteistöosakeyhtiömuotoisia vuokrataloja ja asumisoi-keustaloja. Tässä joukossa on myös pieniä paritalo- ja rivitaloyhtiöitä, joissa huoneistokauppoja ei ole lainkaan tehty.

Vuokratontillisia kiinteistöjä on noin 83 000 kpl. Näillä on tehty noin 327 000 asuinhuoneistokauppaa ja lisäksi vuosittain noin 5 000 omakotitalokauppaa (ks. Leho, s. 97). Vuokratontillisten kiinteistöjen osalta suhteellisen verotusarvon laskentaa ei ole tehty. Mainittakoon vielä, että noin 200 000 asuinhuoneistokauppaa oli sellaisia, että niitä ei voitu yhdistää mihinkään vuotta 2010 koskevaan kiinteistöverotuksen tietoon. Yleisin syy on ilmeisesti muuttunut kiinteistötunnus. Tällaiset huoneistokaupat olivat yleensä vanhempia.

Verohallinnon tietojen mukaan Suomessa on noin 409 000 rakennettua asuinkiinteistöä, jotka eivät ole vakinaisia asuntoja. Näistä noin 74 000 on ollut kiinteistökaupan kohteena vähintään kerran aineistovuosien aikana.

Verohallinnon tietojen mukaan Suomessa on noin 89 000 rakennettua kiinteistöä, jotka eivät ole asuinkäytössä. Näistä noin 10 000 on ollut kiinteistökaupan kohteena vähintään kerran aineistovuosina.

Yhteenvedon voidaan todeta, että verotusarvon ja käyvän arvon vertailussa käytetty tilastoaineisto on tilastollisesti edustava. Usean asunnon as.oy. -muotoisten kiinteistöjen osalta se on lähes kattava.

Yleensä kiinteistön käypä arvo saadaan suoraan tehtyjen kiinteistökauppojen keskilukuna. Hintojen deflaointimenetelmä on esitetty taulukossa 14. As.oy -muotoiset asunnot ovat poikkeus: kaupat kohdistuvat vain tiettyyn osuuteen yhtiöstä, joka omistaa rakennuksen tontilleen. Ei ole tiedossa, mitä etuja tai raskautuksia kauppaan sisältyy huoneiston hallintaoikeuden lisäksi. Yhtiön velkoja tai varallisuutta ei ole selvitetty. Esimerkiksi yhtiön omistamat tilat ja niistä saatavat vuokratulot eivät ole tiedossa.

As.oy -muotoisten asuntojen osalta joudutaan tekemään karkeita yleistyksiä. Verotusarvotuksessa käytetty rakennusala ja asuntokaupoissa myyty huoneistoala on saatu vastaamaan toisiaan olettaen, että rakennusala on 20 % suurempi kuin se asuinhuoneistoala, joka on osakkeiden hallinnassa.

$$A_k = 1,2 * A_h$$

A_k = kiinteistön kerrosala (= verotuksen rakennusala)

A_h = kiinteistön asuinhuoneistoala

Taulukko 14. Kaupahintojen deflaointi: käytetty asuntojen hintaindeksi (vuosi 2010=1) ja potenssi, johon indeksiluku on korotettu.

Indeksin potenssi eri alueilla					
käytetty asuntojen hintaindeksi	Helsingin seutu	Muut valtakunnanosa-keskukset seutukuntineen	Muut kasvavat seutukunnat	isot ei-kaasvat seutukunnat	Pienet ei-kaasvat seutukunnat
	Pääkaupunki seutu	Koko Suomi	Koko Suomi	Koko Suomi	Koko Suomi
Rakentamattomat					
asuntotontti	1,7	1,9	2	1,3	1,2
loma-asuntotontti	1,7	1,9	2	1,3	1,2
muu tontti	1,1	1,137	1,047	0,8	0,6
Rakennetut					
as.oy. muotoinen kiinteistö	1	1,137	1,047	0,942	0,748
omakotitalo	1,1	1,137	1,047	0,942	0,748
loma-asunto	1,1	1,137	1,047	0,942	0,748
muu rakennus	1,1	1,137	1,047	0,942	0,748

5.3 Tutkimuksen tulokset

Asuinkiinteistöillä suhteelliset verotusarvot ovat yleisesti matalampia kuin kaupallis-teollisilla kiinteistöillä (taulukko 15). Syynä tähän on todennäköisesti se, että asuinkiinteistöjen hinnat ovat viimeisten 25 vuoden aikana nousseet suhteessa kaikkiin muihin kiinteistöihin, joten verotusarvojen mahdollinen jälkeenjääneisyys suosii erityisesti asuinkiinteistöjä. Eri-tyisen suuri ero asuinkiinteistöjen hyväksi on efektiivisessä veroasteessa, koska kunnat määräävät vakituisille asuinrakennuksille pääsääntöisesti yleistä kiinteistövero prosenttia matalamman verokannan.

Taulukko 15. Kiinteistötyyppien väliset erot suhteellisessa verotusarvossa ja efektiivisessä veroasteessa.

	verotusarvon ja käyvän arvon suhde (%)			efektiivinen kiinteistöveroaste (0,01 %)
	Mediaani	logaritminen keskihajonta		
			koko maassa	kunnan sisällä
as.oy-muotoinen rakennettu asuinkiinteistö	25	0,49	0,32	12
omakotitalo	32	0,70	0,67	15
asuntotontti	34	0,94	1,00	25
loma-asunto	29	0,72	0,69	27
lomatontti	32	0,97	0,97	22
kaupallis-teollis-hallinnollinen rakennus	42	1,14	1,07	34
kaupallis-teollis-hallinnollinen tontti	47	1,17	1,12	32

5.4 Rakennustyyppien väliset erot

Valtaosa rakennettujen kiinteistöjen kaupoista on pientalo- tai vapaa-ajan asuntojen kiinteistökauppoja. Seuraavissa taulukoissa (16 ja 17) on verrattu vuonna 1995 tai sen jälkeen tehdyn kiinteistökaupan kauppahintaa kiinteistöverotuksen tietoihin, eli kiinteistön kaikkiin rakennuksiin ja maapohjaan kohdistuvien kiinteistöverojen summaan sekä vastaavien verotusarvojen summaan. Kauppahinnat on muutettu indeksillä vuoden 2010 hintatasoon. Sovellettu indeksi vastaa kyseisen rakennustyyppin hintakehitystä mahdollisimman hyvin. Asuinkiinteistöjen osalta indeksit ovat hyvin lähellä Tilastokeskuksen asuinhuoneistojen hintaindeksejä.

Jos kiinteistöllä on useita rakennuksia, joilla on eri käyttötarkoitus, kiinteistö on luokiteltu verotusarvoltaan arvokkaimman rakennuksen mukaan. Varsinkin talous- ja saunarakennuksia sisältyy kiinteistökauppoihin useita satoja tuhansia, mutta ne ovat harvoin kiinteistön pääkäyttötarkoitus. Aineistosta on karsittu pois ne kiinteistökaupat, joissa rakennus on valmistunut kaupanteon jälkeen.

Taulukossa 16 on esitetty edellä kuvattujen määritelmien mukaisesti lasketut suhteelliset verotusarvot (verotusarvon ja kauppahinnan suhde) ja efektiiviset kiinteistöveroasteet (kiinteistöveron ja kauppahinnan suhde) laskettuna pääluokittain eri rakennustyypeillä.

Taulukko 16. Rakennustyyppien väliset erot suhteellisessa verotusarvossa ja efektiivisessä veroasteessa. Vain yleisimmät rakennustyyppit.

rakennustyyppi	kiinteistökauppojen lukumäärä	suhteellinen verotusarvo (%)			efektiivinen kiinteistövero (0,01 %)	verotusarvo (€)
		P10	Mediaani	P90		
pientalo	259378	15	31	70	17	50157
asuinkerrostalo	1096	17	46	329	33	976571
myymälä rakennus	2895	12	43	162	32	124569
toimistorakennus	1301	15	65	353	47	390332
teollisuus- ja varastorakennus	7344	12	38	148	28	88252
vapaa-ajan asunto	59017	13	28	78	25	19449
talousrakennus	7929	9	31	103	22	17641
hoitolaitosrakennus	115	9	57	375	13	633391
muu rakennus	742	4	36	191	9	246380

Omakotitaloilla ja vapaa-ajan kiinteistöillä verotusarvo on varsin matala kiinteistön käypään arvoon verrattuna. Useimmilla muilla kiinteistötyypeillä suhteellinen verotusarvo on korkeampi. Esimerkiksi asuinkerrostalokiinteistöjen suhteellinen verotusarvo on vähän korkeampi kuin omakotitaloilla. Ero ei ole merkittävä, ja yksinkertainen selitys voi olla se, että rakennuttujen koko kerrostalokiinteistöjen kaupat ovat melko epätyypillisiä kauppvoja. Kiinteistöissä sijaitsevat asunnot saattavat olla tyhjiillään kysynnän puutteessa. Kiinteistön sijainti saattaa olla huono. Rakennus saattaa olla purkukuntoinen tai raskaasti korjausvelkainen. Verotusarvoissa ei useinkaan oteta huomioon näitä seikkoja.

Toimistorakennuksilla verotusarvo on suhteellisesti varsin korkea verrattuna kiinteistöä maksettuun kauppahintaan. Myös efektiivinen kiinteistöveroaste on korkeampi kuin muilla rakennustyypeillä. Tulokset vastaavat toimistorakennusten arvostusta koskevia ennako-odotuksia.

Taulukossa 17 esitetään aineistosta lasketut suhteelliset verotusarvot ja efektiiviset kiinteistöveroasteet hienojakoisemmin kaikille eri rakennustyypeille kiinteistökauppatietojen perusteella arvokkaimman rakennuksen mukaan luokiteltuna. Joissakin rakennustyypeissä verotusarvot ovat hyvin korkeat maksettuun kauppahintaan verrattuna. Näissä tapauksissa on kuitenkin syytä epäillä, ettei kauppa ole edustava kiinteistön käyvän arvon näkökulmasta.

Taulukko 17. Rakennustyyppien väliset erot suhteellisessa verotusarvossa ja efektiivisessä veroasteessa. Kaikki rakennustyypit.

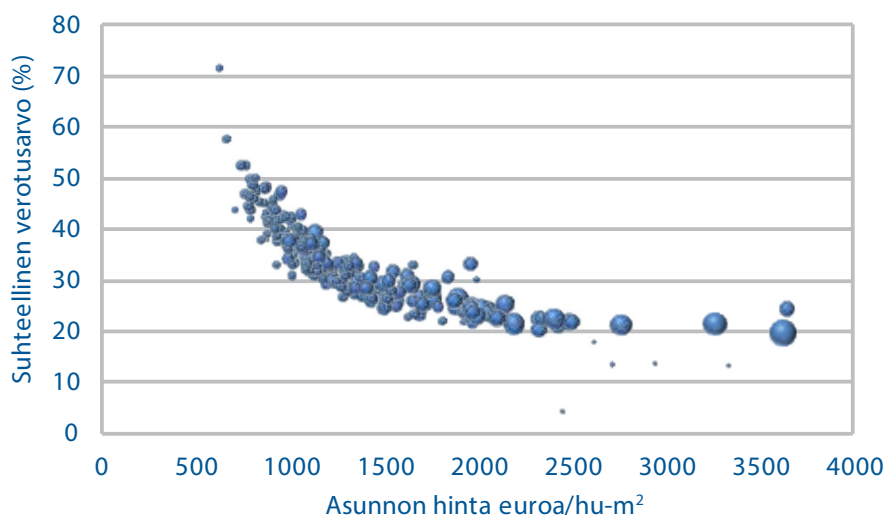
rakennustyyppi	kiinteistö- kauppojen lukumäärä	verotusarvon ja käyvän arvon suhde (%)			efektiivinen kiinteistövero (0,01 %)	verotusarvo (€)
		P10	Mediaani	P90	Mediaani	Mediaani
pientalo	259378	16	31	66	16	44139
asuinkeuhstalo	1096	31	104	635	52	605916
myymälärakennus	2895	16	47	162	37	96537
toimistorakennus	1301	32	80	314	65	280947
teollisuus- ja varastorakennus	7344	15	38	144	32	66294
hotelli	139	32	80	282	70	360569
vapaa-ajan asunto	59017	14	28	70	26	18091
talousrakennus	6786	9	32	103	21	18402
viljasiilo	5		108		86	88442
kasvihuone	37	22	64	498	44	51735
kalliosuoja/varasto	1		140		123	4657663
ruokala	6		56		20	137262
pysäköintitalo	3		30		14	2849095
uimahalli	1		16		15	296096
kuplahalli	1		109		0	3514072
voimalaitos	7		150		150	548418
vesivoimalaitos	4		58		57	539305
kallio/väestösuoja	1		2		2	75073
keskussairaala	2		236		206	4499442
aluesairaala	2		523		417	1699715
terveyskeskus	25	53	250	999	0	462253
hoitolaitosrakennus	86	41	101	510	60	313992
kirjasto/arkisto	3		57		40	92903
museo/taidegalleria	2		549		61	77056
seurakuntatalo	24	46	86	675	75	162166
nuorisotalo	13	75	477	999	80	27539
kirikko	3		390		390	1148765
urheilutalo	16	44	129	999	115	533427
peruskoulu/lukio	87	32	131	999	79	76968
ammattikoulu	32	32	112	350	74	2346721

rakennustyyppi	kiinteistö- kauppojen lukumäärä	verotusarvon ja käyvän arvon suhde (%)			efektiivinen kiinteistövero (0,01 %)	verotusarvo (€)
		P10	Mediaani	P90	Mediaani	Mediaani
korkeakoulu	10	37	92	747	67	3732105
kursikeskus	12	18	119	407	81	385277
asema-/terminaali	2		222		203	77508
tietoliikenne-rakennus	46	3	45	445	35	11781
kasarmirakennus	9		93		58	192054
paloasema	3		94		77	102749
sauna	1143	12	30	82	26	17127
muu rakennusennus	275	9	40	184	31	33366

5.5 Kuntien väliset erot

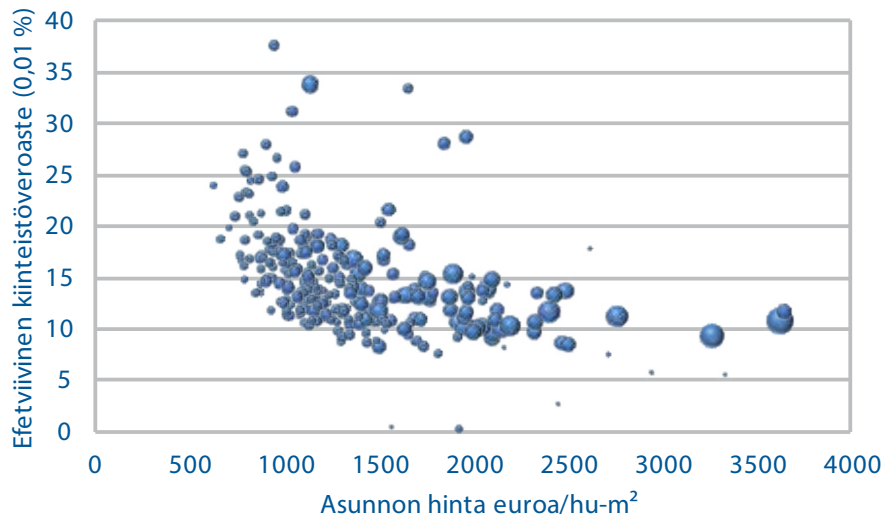
Kuva 13 osoittaa, että hintatasoltaan kalliimmissa kunnissa suhteelliset verotusarvot samoin kuin efektiiviset kiinteistöveroasteet ovat keskimäärin alempia kuin hintatasoltaan halvemmissä kunnissa. Tähän on useita mahdollisia syitä. Ensinnäkin verotusarvot ovat saattaneet jäädä ajan myötä jälkeen markkinahinnoista, kun asuntojen hinnat ovat kallistuneet, ja kallistuminen on ollut nopeinta ennestään kalliiden asuntojen kunnissa. Toiseksi kalliiden asuntojen kunnissa ja erityisesti niiden kalleimmilla alueilla tonttikauppoja on vähän käytettävissä arviointia varten, ja verotusarvostuksessa on saattanut olla enemmän varovaisuutta kalliimmilla alueilla sijaitsevien asuinkiinteistöjen arvostamisessa. Kolmantena seikkana on syytä mainita se, että tässä käytetty menetelmä kiinteistön käyvän arvon määrittämiseksi saattaa olla hieman harhainen ylöspäin, jos asunto on kallis esim. taloyhtiön saamien hyvien vuokratulojen takia. Koska tässä tarkastellaan kaikkien asuinkiinteistöjen mediaania, tällä seikalla ei pitäisi kuitenkaan olla merkitystä.

Kuva 13. Suhteellinen verotusarvo (pystyakselilla) as.oy. -muotoisilla rakennetuilla kiinteistöillä (kerros- ja rivitalot). Ympyrät ovat kuntia, jotka on järjestetty asuntojen keskihintojen mukaan suuruusjärjestyksessä (vaaka-akselilla), ympyrän koko on suhteessa verokertymän neliöjuureen.



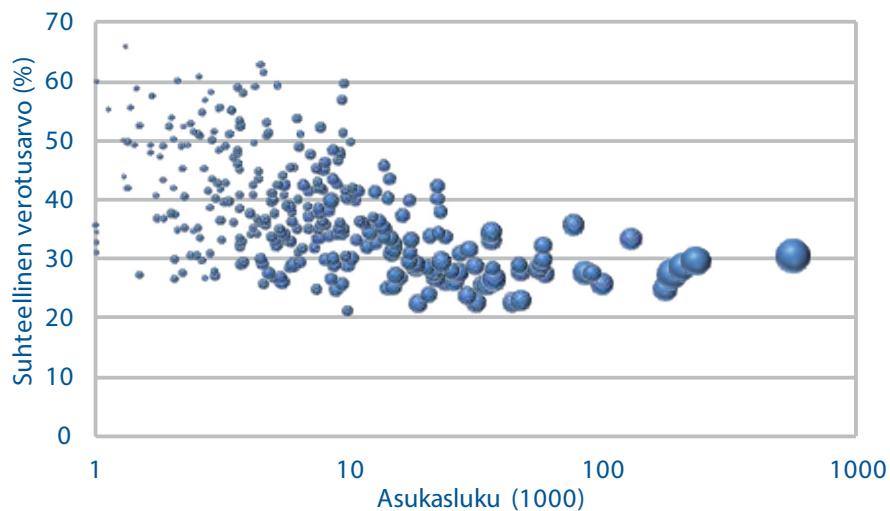
Myös efektiivinen kiinteistöveroaste seuraa melko tarkasti verotusarvon ja käyvän arvon suhdetta, vaikka nimelliset veroasteiden vaihtelut aiheuttavat vähäisiä eroja. Kuvassa 14 esitetty kerros- ja rivitalojen efektiivisen kiinteistöveron kuntakohtainen vaihtelu muistuttaa varsin tarkasti kuvassa 13 esitettyä verotusarvon ja käyvän arvon suhteen (suhteellisen verotusarvon) kuntakohtaista vaihtelua, eli mitä kalliimmat neliöhinnat ovat sitä matalammat efektiiviset veroasteet ovat.

Kuva 14. Efektiivinen kiinteistövero (pystyakselilla) kunnittain: kerros- ja rivitalot. Ympyrä kuvaa yhtä kuntaa. Kunnat ovat vaaka-akselilla asuntojen keskihinnan mukaisessa suuruusjärjestyksessä. Ympyrän koko on suhteessa kiinteistöverokertymän suuruuteen.

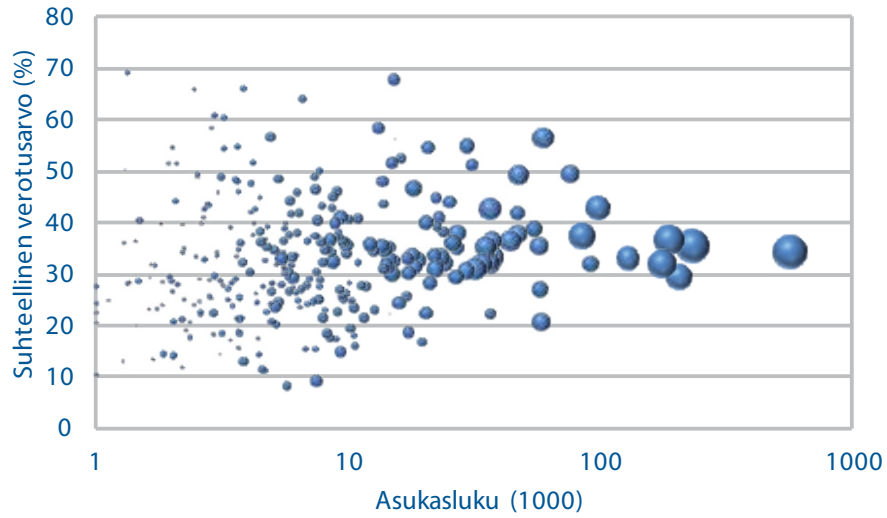


Kuvissa 15 ja 16 esitetään suhteelliset verotusarvot omakotitalojen ja asuntotonttien osalta kuntakohtaisesti. Kunnat on järjestetty asukasluvun mukaan, ja järjestys heijastaa myös kunnan hintatasoa. Varsinkaan asuntotonttien osalta ei ilmene samanlaisia systemaattisia eroja kuin asunto-osakeyhtiömuotoisilla kiinteistöillä. Verotusarvot ovat kuitenkin säännönmukaisesti matalammat kuin verotuksessa sovellettu varovaisuusperiaatteen mukainen 70 – 73,5 % suhteutus hintatasoon.

Kuva 15. Rakennettujen omakotikiinteistöjen suhteellinen verotusarvo (pystyakselilla) kunnittain. Kunnat asukasluvun mukaan (vaaka-akselilla) suuruusjärjestyksessä, ympyrän koko suhteessa verokertymän neliöjuureen.

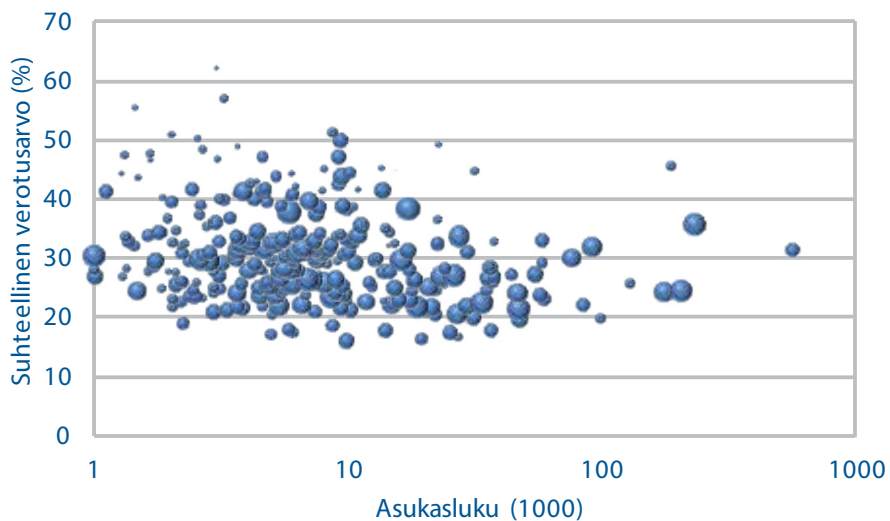


Kuva 16. Asuntotonttien suhteellinen verotusarvo (pystyakselilla) kunnittain. Kunnat asukasluvun mukaan (vaaka-akselilla) suuruusjärjestyksessä, ympyrän koko suhteessa verokertymän neliöjuureen.

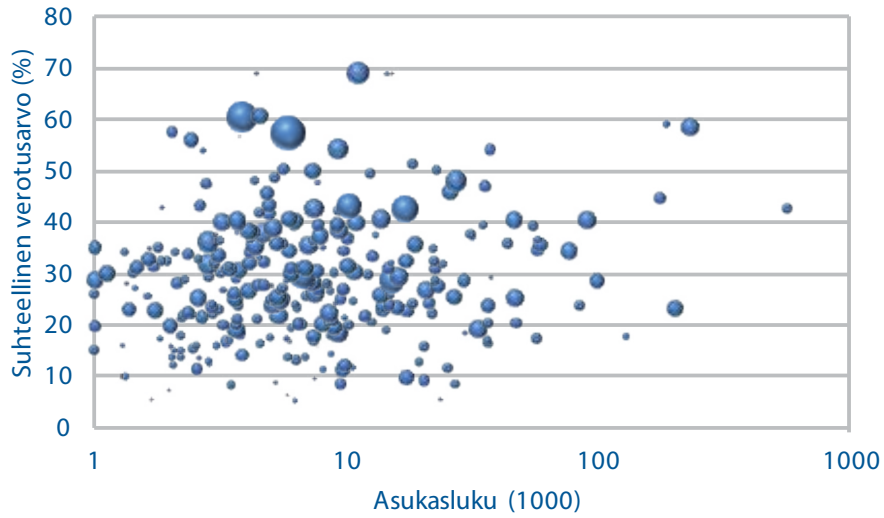


Kuvissa 17 ja 18 esitetään suhteelliset verotusarvot lomakiinteistöjen osalta kunnittain. Suhteellisten verotusarvojen kuntien välinen hajonta on huomattavan suurta vakituisiin asuin-kiinteistöihin verrattuna sekä rakennettujen että rakentamattomien kiinteistöjen tapauksissa.

Kuva 17. Rakennettujen lomakiinteistöjen suhteellinen verotusarvo (vaaka-akselilla) kunnittain. Kunnat asukasluvun (vaaka-akselilla) mukaan suuruusjärjestyksessä, ympyrän koko suhteessa verokertymän neliöjuureen.

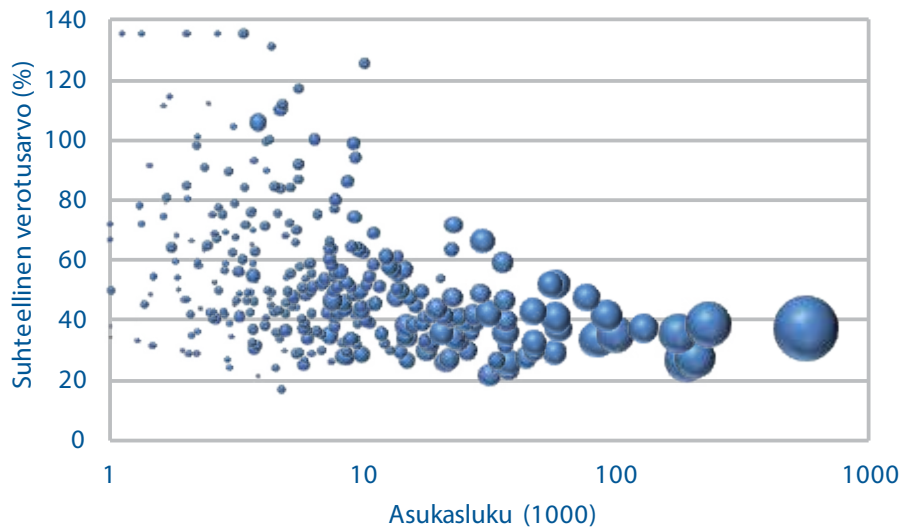


Kuva 18. Lomatonttien suhteellinen verotusarvo (pystyakselilla) kunnittain. Kunnat asukasluvun (vaaka-akselilla) mukaan suuruusjärjestyksessä, ympyrän koko suhteessa verokertymän neliöjuureen.

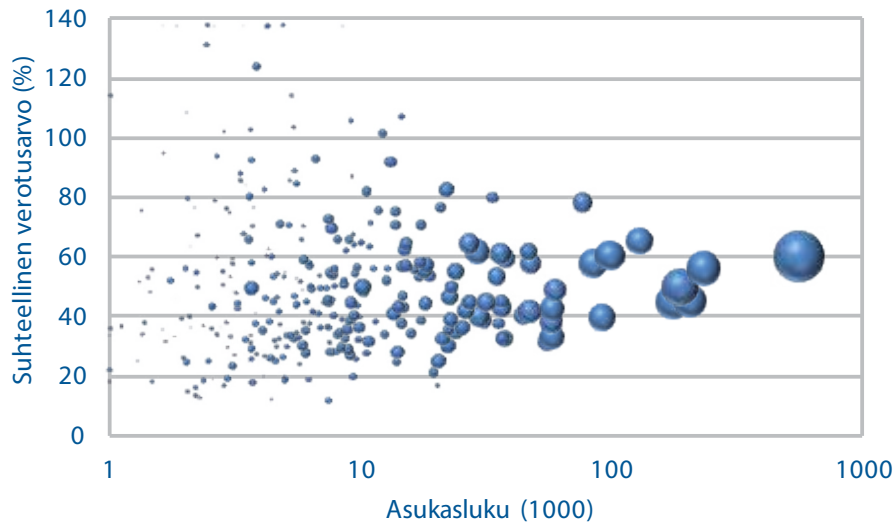


Kuvissa 19 ja 20 esitetään suhteelliset verotusarvot toimitilakiinteistöjen osalta kunnittain. Huomattavaa on, että suhteelliset verotusarvot ovat kautta linjan korkeampia asuinkiinteistöihin verrattuna. Varsinkin rakentamattomia tontteja verrattaessa isojen paikkakuntien kaupallis-teollisten tonttien suhteelliset verotusarvot ovat korkeita asuintontteihin verrattuna, esimerkiksi Helsingissä kaksinkertaisia asuintontteihin verrattuna.

Kuva 19. Kaupallis-teollisen rakennetun kiinteistön suhteellinen verotusarvo (pystyakselilla) kunnittain. Kunnat asukasluvun mukaan (vaaka-akselilla) suuruusjärjestyksessä, ympyrän koko suhteessa verokertymän neliöjuureen.



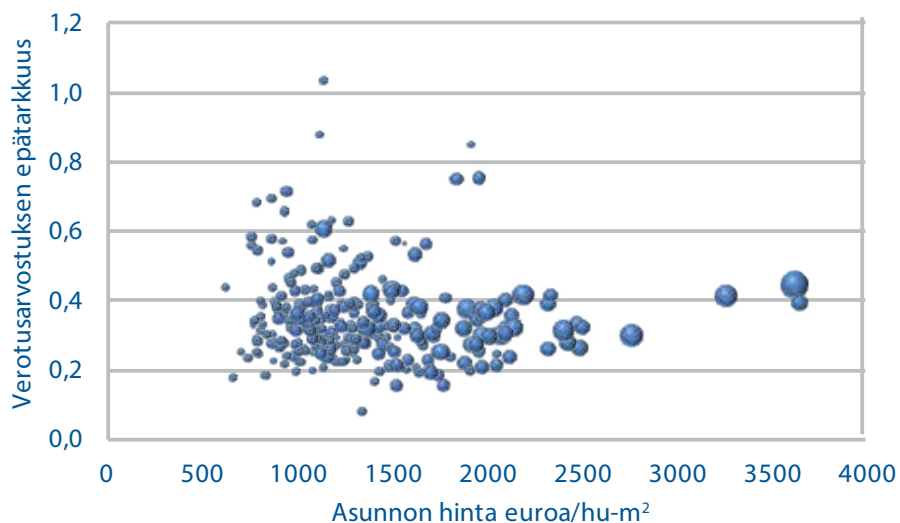
Kuva 20. Kaupallis-teollisen tontin suhteelliset verotusarvot (pystyakselilla) kunnittain. Kunnat asukasluvun (vaaka-akselilla) mukaan suuruusjärjestyksessä, ympyrän koko suhteessa verokertymän neliöjuureen.



5.6 Suhteellisen kiinteistöveron vaihtelu kuntien sisällä

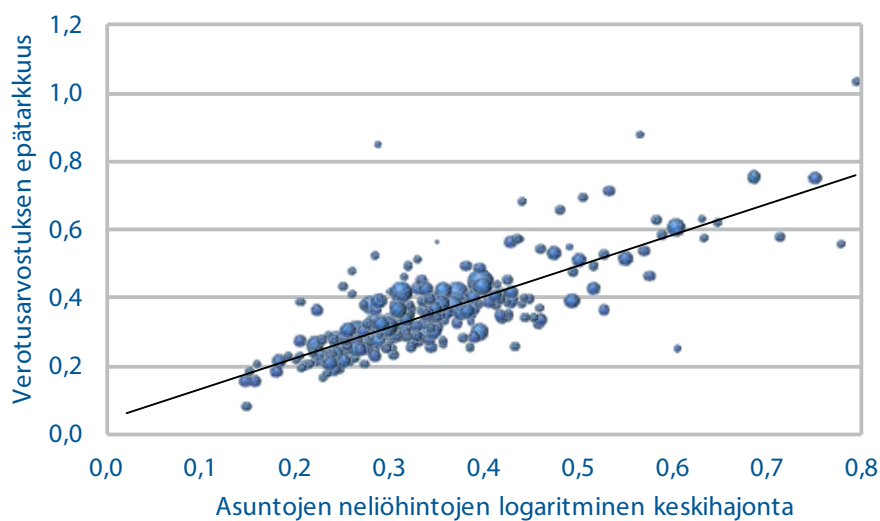
Kuva 21 näyttää, miten suuresti suhteellisen verotusarvon hajonta vaihtelee kuntien sisällä. Kuvassa esitetään verotusarvon ja käyvän arvon välisen osamäärän logaritminen keskihajonta kussakin kunnassa. Suurista kunnista erityisesti Helsingissä ja Turussa hajonta on suurta. Esimerkiksi Vantaalla hajonta on puolestaan pientä.

Kuva 21. Suhteellisen verotusarvon logaritminen keskihajonta (pystyakselilla) kunnassa. Pisteet kuvaavat eri kuntia. Kunnat asunnon keskihinnan mukaan (vaaka-akselilla) suuruusjärjestyksessä, ympyrän koko suhteessa verokertymän neliöjuureen.



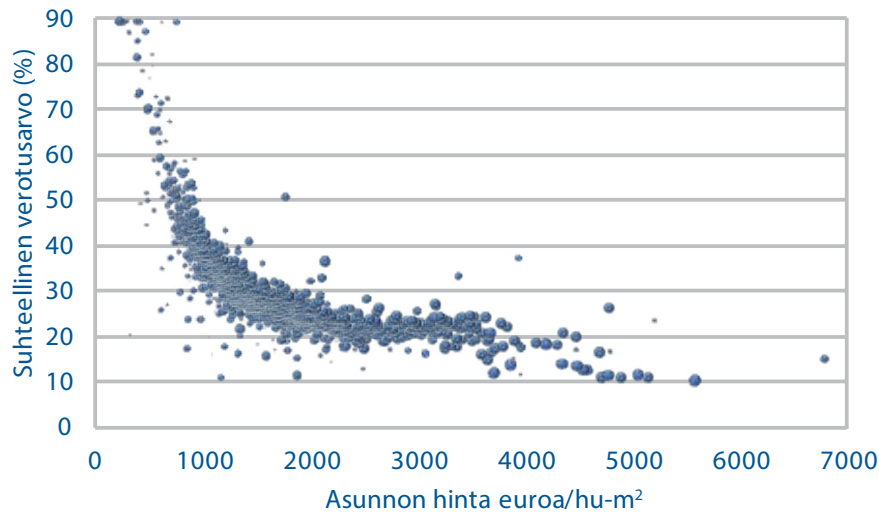
Suhteellisen verotusarvon hajonta näyttää liittyvän asuntojen hintojen suureen hajontaan. Esimerkiksi Helsingissä asuntojen hintaerot ovat suuria, mikä heijastuu suhteelliseen verotusarvoon. Toisin sanoen verotusarvostuksessa asuntojen hintaerojen ilmentämiä kiinteistöjen hintaeroja ei nykyjärjestelmässä ole pystytty ottamaan tehokkaasti huomioon. Toisaalta verotusarvostuksessa ei edes pyritä rakennusten osalta tavoittelemaan markkina-arvoa vaan nk. jälleenhankinta-arvoa, joka kylläkin jossain määrin heijastelee markkina-arvoa. Maapohjan osalta sen sijaan arvostamisen perusteena ovat alueen markkinahinnat. Kuten jo aiemmin todettiin, alueiden välisiä hintaeroja ei kovin hyvin verotusarvostuksessa ole pystytty huomioimaan. Suuriin asuntojen hintaeroihin liittyy myös jotakin tässä tarkastelussa havaitsemattomia tekijöitä, jotka aiheuttavat hajontaa suhteellisissa verotusarvoissa. Turku on tässä suhteessa ääriesimerkki: asuntojen hintahajonta on vain Suomen kuntien keskitasoa, mutta suhteellisen verotusarvon hajonta on Suomen kuntien suurimpia. Suhteellisen verotusarvon logaritminen hajonta on Turussa (0,5) paljon suurempaa kuin asuntojen hintojen logaritminen hajonta (0,3). Kuvassa 22 esitetään suhteellisen verotusarvon hajonta verrattuna hintojen vaihteluun kunnittain. Mitä suurempi suhteellisen verotusarvon keskihajonta on verrattuna hintojen keskihajontaan, sitä heikommin verotusarvostuksella tavoitetaan hintavaihteluja eli vero ei määräydy kiinteistön markkina-arvon mukaan.

Kuva 22. Suhteellisen verotusarvon logaritminen hajonta (pystyakselilla) verrattuna asuntohintojen logaritmiseen hajontaan (vaaka-akselilla) Suomen kunnissa. Ympyrän koko suhteessa verokertymän neliöjuureen.



Kuvassa 23 esitetään suhteellinen verotusarvo postinumeroalueittain. Hintatasoltaan kallein alue on Helsingin Ullanlinna, jossa myös suhteellinen verotusarvo on hyvin matala, vain noin 10 %. Helsingin eteläisen kantakaupungin 001 –alkuiset postinumeroalueet ovat kaikki 15 kalleimman alueen joukossa, ja niiden kaikkien suhteelliset verotusarvot ovat jokaisessa enintään 15 %. Helsingin esikaupunkialueilla sen sijaan suhteellinen verotusarvo on keskimäärin noin 25 %. Myös muissa kaupungeissa on havaittavissa, että hintatasoltaan kalliiden alueiden suhteelliset verotusarvot ovat matalampia kuin halpojen alueiden.

Kuva 23. Suhteellinen verotusarvo (pystyakselilla) Suomen postinumeroalueilla. Alueet asunnon keskihinnan mukaan suuruusjärjestyksessä (vaaka-akselilla), ympyrän koko suhteessa verokertymän neliöjuureen.



5.7 Nykjärjestelmän arvostamismenetelmän arviointia

Kiinteistöjen arvostuksen laatu on moniulotteinen käsite. Arvostuksen tarkkuus on yksi laadun osatekijä. Suhteellisen verotusarvon logaritminen hajonta ei sellaisenaan kuvaa kiinteistöjen arvostuksen tarkkuutta verotuksessa, koska rakennettujen kiinteistöjen verotusarvo ei lähtökohtaisesti ole käypä arvo, tai mikään tietty prosenttiosuus siitä. Arvostusohjeiden mukaisten ikäalennusten todettiin edellä luvussa 4.4 nimenomaan johtavan alhaisiin suhteellisiin verotusarvoihin yli 40 vuotta vanhoilla rakennuksilla. Lisäksi maapohjan osuus koko kiinteistön arvosta vaihtelee.

Jos kiinteistöjen arvostus on tapahtunut ohjeiden mukaan, on arvostus määritelmän mukaan tarkkaa. Jotakin mittaria arvostuksen laatuun silti kaivataan. Suhteellisen verotusarvon logaritmistä hajontaa voidaan pitää jonkinlaisena indikaattorina arvostuksen epätarkkuudesta (taulukko):

	kiinteistöjen arvostaminen verotuksessa	kiinteistön verotusarvon ja käyvän arvon vastaavuus
tarkkuus	100 %	alle 100 %
epätarkkuuden mittaustapa	määritelmän mukaan	kiinteistön verotusarvon ja käyvän arvon suhteen logaritminen keskihajonta

Esimerkiksi Helsingissä suhteellisen verotusarvon logaritminen keskihajonta on 0,45. Vertaataan sitä asuntojen neliöhintojen hintojen logaritmiseen keskihajontaan, joka on vain 0,4. Vertailu kertoo, että verotusarvotuksessa asuntojen hinnoissa näkyviä sijaintieroja ei oteta huomioon tai rakennusten ikäalennukset eivät vastaa markkina-arvoilla mitattavaa arvostuksen muutosta. Vieläpä päinvastoin: efektiivisen veroasteen samoin kuin suhteellisen verotusarvon hajonta on suurempaa kuin asuntohintojen hajonta. Turussa asuntojen markkinahintojen ja verotusarvojen vertailu antoi vielä huonomman lopputuloksen. Tämä arvostamisen ongelma voidaan tulkita siten, että verotusarvot eivät tee eroa riittävästi markkina-arvoltaan erilaisten kiinteistöjen välillä, mikä uhkaa verotuksen vertikaalisen oikeudenmukaisuuden toteutumista. Yleisestikin, kun verotusarvot eivät seuraa tiiviisti markkinahintoja, kiinteistöveroesta tulee regressiivisempi.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että tässä tutkimuksessa sovelletulla teknisellä mittarilla mitattuna erityisesti as.oy. muotoisten kiinteistöjen arviointitarkkuus verotuksessa on varsin heikko. Tulosten perusteella näyttäisi siltä, että kaupunginosien sisällä keskimääräistä kalliimpia ja halvempia kiinteistöjä verotetaan samalla tavoin ottamatta huomioon tonttien sijainti- ja laatueroja kun rakennukset ovat suunnilleen saman ikäisiä.

Liitteessä 8.2 on kuvattu, miten voimakkaasti suhteellinen verotusarvo vaihtelee Helsingin kantakaupungin eteläosassa. Liitteessä 8.3 puolestaan kuvataan Turun keskustan alueelta tehty sama havainto.

Helsingin kantakaupungin eteläosa tarkoittaa tässä postinumeroalueita 00100-00180. Alueen omatonttisia asuinkiinteistöjä on 875 kpl. Valtaosa näiden kiinteistöjen rakennuksista saa täyden ikäalennuksen, jolloin rakennukselle määrätty vero on noin 1,5 €/k-m² (tieto on laskettu verohallinnon vuoden 2010 kiinteistötiedoista). Alueen tontit on hinnoiteltu 10 - 15 hintavyöhykkeeseen. Valtaosa tonteista on kahdessa hintavyöhykkeessä, joten vyöhykejako on karkea. Rakennusoikeuden yksikköarvo verotuksessa korreloi positiivisesti asuntojen hinnan kanssa, tosin varsin heikosti.

Valtaosa rakennuksista on viime vuosisadan neljältä ensimmäiseltä vuosikymmeneltä. Tonteille on rakennettu yleensä paljon enemmän kuin asemakaavan mukainen rakennusoikeus sallisi. Kun maapohjalle määrätty vero suhteutetaan rakennettuun rakennusalaan (asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijasta), kiinteistövero neliometriä kohti pienenee merkittävästi. Suhteellinen verotusarvo (verotusarvon suhde markkina-arvoon) ja efektiivinen kiinteistöveroaste (veron suhde markkina-arvoon) riippuvat siitä, paljonko tontille on rakennettu suhteessa siihen, mitä asemakaava sallii.

Suhteellinen verotusarvo riippuukin kaikkein eniten rakennusoikeuden käytöstä. Tämä riippuvuus on erittäin voimakas. Rakennuksen iälläkin on yhteys veron kireyteen, mutta tämä yhteys ei ole kovin vahva ja vaatisi tarkempia testejä. Suhteellinen verotusarvo on kalteimmilla asunnoilla hieman matalampi kuin halvimmilla asunnoilla.

Tutkittaessa tilastollisella mallilla, mitkä tekijät vaikuttavat suhteellisen verotusarvon vaihteluun alueen tonttien välillä Helsingin kantakaupungin eteläosassa, saadaan tulokseksi, että kahden muuttujan malli selittää 65 % suhteellisen verotusarvon logaritmisesta hajonnasta. Ylivoimaisesti tärkein suhteellisen verotusarvon hajontaan vaikuttava tekijä on käytetty rakennusoikeus suhteessa asemakaavan sallimaan. Mitä enemmän asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on ylitetty, sitä pienempi suhteellinen verotusarvo. Myös asunnon hinta vaikuttaa jonkin verran: mitä kalliimpi asunto, sitä pienempi suhteellinen verotusarvo.

Turun keskusta valittiin lähempään tarkasteluun, koska suhteellisen verotusarvon hajonta oli laskelmien mukaan erityisen suuri. Lisäksi alue on iso ja keskeinen ja siellä on eri-ikäisiä rakennuksia. Valtaosa kiinteistöjen rakennuksista on 1950- ja 1960 -luvulta, jolloin Turun vuoden 1827 palon jälkeen rakennettuja puutaloja purettiin massoittain. Myös sotien väliseltä ajalta on paljon taloja, ja jonkin verran ajalta ennen itsenäisyyttä. Silmiinpistävää on se, että alueella valtaosalla tontteja rakennusala ylittää 20 - 60 %:lla rakennusoikeuden. Muutamilla kymmenillä tonteilla tuo ylitys on moninkertainen, jopa 7-kertainen.

Valtaosa tonteista kuuluu viiteen hintavyöhykkeeseen (tieto on laskettu verohallinnon vuoden 2010 kiinteistötiedoista). Kiinteistöverotuksen hintavyöhykkeiden yksikköarvot eivät näytä korreloivan positiivisesti asuntojen hintojen kanssa. Kauppahinnoiltaan kalliimpiin asuntoihin liittyy suhteellisen kevyt kiinteistöverotus.

Samalla tavalla kuin Helsingin tapauksessa, testataan suhteelliseen verotusarvoon vaikuttavia tekijöitä tilastollisella mallilla. Saadaan kahden muuttujan malli, joka selittää 38 % suhteellisen verotusarvon logaritmisesta hajonnasta Turun keskustassa. Käytetyn rakennusoikeuden määrä (suhteessa asemakaavan rakennusoikeuteen) on tärkein selittävä tekijä, mutta myös asuntojen hintataso vaikuttaa voimakkaasti. Sen sijaan valmistumisvuosi ei ole tärkeä. Tulosta voi tulkita niin, että ennen sotaa valmistuneet suhteellisen kevyesti verotetut kiinteistöt ovat sellaisia, joilla veron keveys johtuu käytetyn rakennusoikeuden määrästä, ei talon iästä.

6 Kiinteistöjen arvostusta koskevia kehittämisuosituksia

6.1 Sijaintierot

Suhteellista verotusarvoa ja efektiivistä veroastetta mittarina käyttäen voidaan tulosten perusteella sanoa, että kuntien väliset suhteellisten verotusarvojen erot eivät vaadi toimenpiteitä. Vaikka eroja esiintyy, niistä on vain vähäistä haittaa. Tosin kuntien väliset erot suhteellisissa verotusarvoissa pienenevät, jos kauppahintoihin perustuvat maapohjan arvot pyritään selvittämään nykyistä tarkemmin. Sen sijaan alueiden väliset suhteellisen verotusarvon erot kunnan sisällä ovat sellaisia, että nykyinen arvostusjärjestelmä vaatii kehitystyötä, jossa maapohjan arvot pyritään selvittämään nykyistä tarkemmin. Myös tonttien väliset suhteellisen verotusarvon erot hyvin pientenkin alueiden sisällä ovat sellaisia, että nykyinen arvostusjärjestelmä vaatii kehittämistä, jossa maapohjan arvot pyritään selvittämään nykyistä tarkemmin.

Nykyinen arvostusjärjestelmä perustuu vyöhykejakoon, jota kuitenkin edellä on arvoستeltu monin paikoin liian ylimalkaiseksi. Periaatteessa jokaiselle tontille voidaan hintamallilla laskea yksilöllinen yksikköhinta. Teerimon (2011) mukaan monissa maissa käytetyt matemaattiset mallit ovat puolueettomia, mutta vaikeahkosti asiakkaalle perusteltavissa. Peltolan ja Väänäsen (2007) tutkimuksessa on sovitettu suuri joukko tontin hintamalleja kattavaan aineistoon Suomen tonttikaupoista. Tyypillisiä selittäviä muuttujia malleissa ovat etäisyydet keskuksiin, rantaan ja tieverkkoon sekä tontin käyttötarkoitus, rakennusoikeus ja pinta-ala. Tonttikauppojen vähyys toisin vaikeuttaa luotettavien hintamallien tekoa rakennetuilla tonteilla, jotka yleensä ovat myös arvokkaimpia. Lisäksi sijainnin vaikutus on hyvin vaikeaa pelkistää muutaman etäisyystekijän lineaariseen vaikutukseen. Hintamallien residuaalitarkastelu paljastaa yleensä merkittäviä kalliiden ja halpojen tonttien keskittymiä, joissa sijainnin vaikutusta ei ole osattu spesifioida oikein.

Asuntotontin hintaa voidaan periaatteessa mallintaa myös asuntohintojen avulla seuraavassa luvussa kuvattavalla tavalla. Tällöin kaupunkien keskeisillä rakennetuilla alueilla päästä huomattavasti suurempaan tarkkuuteen kuin tonttikauppojen avulla, mutta hintamallin spesifiointiongelma sijainnin osalta tulee vain osittain ratkaistuksi. Menetelmän heikkoutena on lisäksi tapauskohtaisuus. Täysin kohdekohtainen arviointi ei sovellu verotuksen kustannustehokkuuden takaavaan massa-arviointimenettelyyn, koska se edellyttää suuria resursseja ja laajaa tulosten käytettävyyttä (ks. myös Teerimo 2011).

Näyttää siltä, että tonttien arvostuksen tulee jatkossakin nojautua hintavyöhykekarttoihin. Asuntojen hinnat paljastavat hintavyöhykkeiden yleispiirteet, kuten yhtenäisen hintatason alueet, eri vyöhykkeiden rajat ja hintatason vaihtelut laajemmilla alueilla ja hintamuutokset yli ajan. Hintakarttojen avulla voidaan muodostaa esimerkiksi 10 - 300 tonttia käsittäviä

mikroalueita, joilla sovelletaan samaa hintatasoa. Tällainen harkintaan perustuva määrittäminen on tarkempi ja tehokkaampi kuin hintamalleilla automaattisesti tuotettu yksilöllinen arvostus. Lisäksi hintavyöhykekartta on verovelvollisen helpompi ymmärtää kuin monen muutujan hintamalli.

Teerimon (2011) mukaan tonttikauppojen vähyys haittaa arviointia, jos miljoonaa tonttia kohden tehdään vain 5 000 tonttikauppaa vuodessa. Tonttikauppoja ei ole tarpeeksi varsinkaan keskeisillä ja arvokkailla paikoilla. Niissä tapauksissa tulisi hyödyntää asuntojen hintoja, joista maapohjan arvo-osuus laskettaisiin karkeasti niiden tonttikauppojen avulla, joita on käytössä. Muualla käytettäisiin apuna pääasiassa tonttihintoja.

Sijainnin vaikutus maan hintaan muuttuu vain vähän ajan kuluessa. Siksi on kallisarvoisten resurssien tuhlaamista, jos arvioinnissa käytetään vain yhden vuoden kauppahintatietoja, kun hintoja on kerätty monilta aiemmiltakin vuosilta. Hintaerot voidaan selvittää pitkän ajan asunto- tai tonttikauppojen avulla. Jos jossakin sijaintikategoriassa ei ole tehty jonakin vuonna ainuttakaan kiinteistökauppaa, voidaan jonkin toisen samanarvoisen sijainnin kauppahintatietoja sen sijaan hyödyntää. Yleensä vertailukauppoja on käytössä aina riittävä määrä. Vuosittain vaihteleva hintataso voidaan lisäksi helposti muuntaa kiinteähintaiseksi indeksien avulla.

6.2 Asuinkiinteistöjen arvostaminen tonttien hintatietojen puuttuessa

Kaupunkikeskustoissa on paljon asuinhuoneistokauppoja, mutta vähän tai ei lainkaan tonttikauppoja. Sama koskee monia esikaupunkeja ja lähiöitä. Esimerkiksi Helsingin kanta-kaupungissa on viimeisten 25 vuoden aikana tehty yli 100 000 asuinhuoneistokauppaa, mutta vain alle sata tonttikauppaa. Samaan tapaan kuin yrityksen arvo voidaan arvioida sen osakekurssin perusteella, myös taloyhtiön arvo voidaan laskea asuinhuoneistojen hallintaan oikeuttavien osakkeiden hintojen avulla. Asuinkiinteistön arvo on puolestaan hyvin lähellä koko taloyhtiön arvoa. Tähän pääsääntöön on kuitenkin huomionarvoisia poikkeuksia.

Asuinhuoneiston hintaan sisältyy aina hallintaoikeus tiettyyn asuntoon. Tämä omistusoikeuden elementti on niin keskeinen, että asunohinnat on tapana ilmoittaa kokonaishinnan lisäksi huoneistoneliometriä kohden, eikä yhtä osaketta kohden. Asunnon hallintaoikeuden lisäksi hintaan sisältyy kuitenkin usein muutakin. Yhtiön osakas saa osuuden yhtiöstä ja hyötyy esim. yhtiön hallinnassa olevien liike-, toimisto-, asuin- tai muiden tilojen vuokratuloista. Näiden lisäksi on olemassa monia muitakin yhtiökohtaisia sitoumuksia ja ominaisuuksia, tuloja tai menoja tai vaikeammin mitattavia etuja tai haittoja.

Asunnon kauppahinta kuvaa tarkasti koko asuinkiinteistön arvoa vain, jos siitä vähennetään tällaisten erien vaikutus. Näiden tarkka selvittäminen on suuritöistä. Käytännössä voidaan olettaa, että tietyllä riittävän pienellä alueella kiinteistöt ovat tässä suhteessa samanlaisia. Tällainen oletushan tehdään joka tapauksessa verotusarvon määrittämisessä.

Vaikeampi ongelma on se, että lähellä ydinkeskustaa asuinkiinteistön saamien vuokratulojen osuus on systemaattisesti paljon korkeampi kuin varsinaisilla asuinalueilla. Lähellä ydinkeskustaa asuntojen hinnat riippuvat paitsi tietyn asunnon hallintaoikeudesta, myös siitä, että yhtiövastike on alhainen tai vastiketta ei ehkä tarvitse lainkaan maksaa, koska yhtiöllä on paljon tuloja. Tällöin asuinkiinteistön hintaan pääomittuvat yhtiön tulot, joka kohottaa sen hintaa verrattuna varsinaisen asuinalueen kiinteistöön, jolla ei ole vuokratuloja. Yhdenvertaisuusongelma on siis sekä mikroalueiden välinen että sisäinen ongelma. Niiden selvittäminen vaatii jatkotutkimuksia. Lisäksi tulisi tarkastella tiloja, jotka kuuluvat huoneistoalaan ja niitä tiloja, jotka eivät kuulu.

Käytännössä voitaisiin soveltaa seuraavia sääntöjä:

1. Asuntojen keskimääräinen neliöhinta lasketaan erikseen jokaiselle tontille tuoreimpien kauppahintatietojen avulla vakioiden talon iän, huoneiston koon ja tarvittaessa asunnon kerroksen vaikutus. Jos tuoreita vertailukauppoja ei ole riittävästi, käytetään apuna vanhempia tietoja.
2. Asuntoneliön yksikköhintaa ei käytetä verotusarvostuksessa sellaisenaan, vaan muodostetaan 10 - 300 tonttia käsittäviä markkina-arvoltaan yhtenäisiä alueita, joilla käytetään samaa yksikköhintaa.
3. Asuntojen hintojen oletetaan mittaavan riittävän luotettavasti myös kiinteistöön sisältyvien liike- ja toimistotilojen hintoja.
4. Alueen asuinkiinteistömäärä voidaan soveltaa tiettyjä keskimääräislukuja.
 - a. Voidaan esimerkiksi olettaa, että lähtökohtaisesti alueen asuinkiinteistön arvo = $0,8 \times \text{huoneistoala} \times \text{alueen asuntojen huoneistoalan keskihinta (€/h-m}^2\text{)}$.
 - b. Jos jollakin alueella vastiketta maksetaan keskimäärin esim. vain 70 % huoneistoalasta ja 30 % huoneistoalasta on yhtiön hallinnassa tuottaen vuokratuloa, lasketaan asuinkiinteistön arvo kaavalla:

$$\text{asuinkiinteistön arvo} = 70 \% \text{ huoneistoalasta} * \text{asuntojen hinta alueella (€/h-m}^2\text{)}$$
5. Jos maapohjaan ja rakennuksiin sovelletaan eri verokantoja, joudutaan asuinkiinteistön verotusarvo vielä jakamaan kahteen osaan. Tällöin apuna voidaan käyttää tonttien hintatietoja, ja laskea hyvin karkealla mallilla, miten tontin osuus asunnon hinnasta vaihtelee sijainnista riippuen. Periaatteessa samalla tekniikalla voitaisiin tuottaa suoraan maapohjan arvot, mutta mallin tarkkuus olisi aivan liian heikko tällaiseen tarkoitukseen. Mallin tarkkuus on kuitenkin riittävä, jos tavoitteena on pelkästään osuuden laskeminen käyvästä arvosta, joka on valmiiksi tiedossa ja joka on laskettu paremmalla menetelmällä.
 - (1) $\text{Tontin arvo} = \text{Asuinkiinteistön verotusarvo} * \text{tontin osuus verotusarvosta}$
6. Rakennuksen arvo saadaan erotuksena
 - (2) $\text{Rakennuksen arvo} = \text{Asuinkiinteistön verotusarvo} * (1 - \text{tontin osuus verotusarvosta})$

Näin saatu rakennuksen arvo vaihtelee sijainnin mukaan: kalliimmilla tonteilla rakennusneliön hinta on suurempi kuin halvemmilla tonteilla. Tämä vastaa myös todellista tilannetta. Se ei kuitenkaan vastaa nykyainsäädäntöä, jonka mukaan rakennuksen sijainti ei vaikuta varotusarvoon lainkaan, vaan verotusarvo määräytyy rakennuksen jälleenhankinta-arvon ja vuotuisten ikälennusten mukaan.

Jos nykyainsäädännön arvostamisperiaatteita ei haluta muuttaa, voidaan rakennus arvioida vanhaan tapaan rakennuskustannusten mukaan. Tällöin asuntohintoja käytetään vain tontin hinnan arviointiin kaavalla (1). Lisäksi asuntojen hinnoista laskettu kiinteistön arvo olisi yläraja, jonka yli tontin ja rakennuskustannuksiin perustuvan rakennuksen arvon summa ei saa mennä. Halvoilla alueilla on nimittäin tavallista, että jälleenhankinta-arvo on lähellä käypää arvoa tai jopa sitä suurempi.

Lain muuttaminen on kuitenkin tarpeen, jos rakennukset halutaan arvioida asuntohintojen avulla, mikä sinänsä on teknisesti mahdollista. Olennaista on, että tonttien hinnat, jotka eniten riippuvat sijainnista, aletaan arvioida asuntohintojen avulla siellä, missä tonttikauppoja ei ole tehty lainkaan tai riittävän monia arviointia varten. Tämä on tärkein tavoite ja tämä on ilmeisesti mahdollista ilman että lakia muutetaan.

7. Asuinkiinteistön lopulliseksi verotusarvoksi saadaan

- (3) $\text{Asuinkiinteistön verotusarvo2} = \text{Tontin arvo} + \text{Rakennuksen arvo}$
 $= \text{Asuinkiinteistön verotusarvo1} * \text{tontin osuus verotusarvosta} + \text{Rakennuksen arvo}$
 tai
- (4) $\text{Asuinkiinteistön verotusarvo2} = \text{Asuinkiinteistön verotusarvo1}$
 jos
- (5) $\text{Asuinkiinteistön verotusarvo1} < \text{Asuinkiinteistön verotusarvo1} * \text{tontin osuus verotusarvosta} + \text{Rakennuksen arvo}$.

Asuinkiinteistön verotusarvo1, joka on arvio koko kiinteistön käyvästä arvosta, on syytä ilmoittaa verovelvolliselle silloinkin, kun verotus perustuu tätä pienempään arvoon (Asuinkiinteistön verotusarvo2).

6.3 Rakennusoikeus, joka ei ole verotuksen kohteena

Niin kutsuttua verovapaata rakennusoikeutta syntyy, kun asemakaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty, mutta kiinteistöä ei kuitenkaan veroteta tosiasiallisen rakennetun rakennusalan mukaan vaan tätä pienemmän rakennusoikeusalan mukaan. Verovapaasta rakennusoikeudesta aiheutuu kiinteistöveron verotuoton menetystä. Eniten verotuloja menettää tällä perusteella Helsinki ja vain jossain määrin muutamat muut kaupungit. Veronsaajana kaupunki voisi ottaa kantaa asiaan. Rakennusala koskevat tiedot saadaan kaupungin rakennusvalvonnasta. Lisäksi rakennusvalvontaviranomainen on paras asiantuntija, kun pohditaan rakennetun kerrosalan ja asemakaavan kerrosalan yhteismitallisuutta.

Tavoitteena kiinteistöjen arvostamisessa on menettely, joka on yhtenäinen koko maassa. Helsingin erikoisaseman takia tästä säännöstä voidaan tarvittaessa hieman joustaa. Pääasia on, että menettely on kunnan sisällä kaikille kiinteistönomistajille sama.

6.4 Toimitilakiinteistöjen arvostaminen

Toimitilakiinteistöjä ovat liike- ja toimistokiinteistöt sekä teollisuus- ja varastokiinteistöt. Näiden kaupoista on huonosti tarjolla hintatietoja. Tonttien hinnoista tietoja on jonkin verran, mutta rakennettujen kiinteistöjen hinnoista hyvin vähän. Toimitilakiinteistöjen markkinat ovat pääasiassa toimitilojen vuokramarkkinoita.

Suurten kaupunkien ydinkeskustoissa kaikkein arvokkain maa on liiketilana. Esimerkiksi Stockmannin tontti Helsingin ydinkeskustassa lienee liiketonttina arvokkaampi kuin asuntotonttina, jos se olisi nyt rakentamaton. Tämä tulkinta ei kuitenkaan perustu tietoihin tonttien maksetuista hinnoista, vaan tietoon huoneistojen vuokrasta ja klassiseen monosentrisen kaupungin maan hinnan teoriaan (joka tosin syntyi ennen kuin autoon perustuvaa modernia kaupunkia oli olemassa).

Nykyisessä verotusarvostuksessa on käytäntönä, että kalleimmat toimitilatontit arvioidaan alueen asuntotonttien arvoisiksi. Tämä käytäntö on edelleen käyttökelpoinen ja se ratkaisee toimitilatonttien kauppohen puutteesta johtuvan arvostamisen ongelman (asuntotonttien kauppohen puutteesta johtuva ongelma ratkaistiin edellisessä luvussa kuvatulla tavalla).

Kalleimpien alueiden ulkopuolella toimitilatonttien hinta laskee voimakkaasti, ja toimitilatontit halpenevat myös saman alueen asuntotontteihin verrattuna. Keskustojen ulkopuolella vain liikenteen pääväylien varsilla toimitilatontit ovat asuntotontteja kalliimpia.

Myös kalleimpien alueiden ulkopuolella toimitilatonttien arviointi voi tukeutua asuntotonttien arviointiin. Liike- ja toimistotonteille sekä teollisuus- ja varastotonteille voidaan laskea hintasuhde verrattuna asuntotontin hintaan. Tuo suhde on tyypillisesti suuruusluokkaa 2/3 liike- ja toimistotonteille ja 1/3 teollisuus- ja varastotonteille. Jos kuitenkin edustavia tonttikauppoja on riittävästi, voidaan arviointi tehdä suoraan niiden avulla.

Toimitilarakennukset voidaan arvioida nykyiseen tapaan rakennuskustannusten, kulumisen ja toiminnallisen vanhenemisen avulla. Toimitilat voidaan arvioida myös vuokrien ja tuottovaatimuksen avulla. Tällöin saadaan koko kiinteistölle arvio käyvästä arvosta, joka joudutaan jakamaan maan ja rakennusten kesken. Se voi tapahtua samaan tapaan kuin edellisessä luvussa ehdotettiin tehtävän asuinkiinteistön kohdalla, eli muutamien tonttikauppojen avulla. Keskustojen tuntumassa joudutaan käyttämään myös asuntotonttikauppoja.

Arviointi vuokratulojen ja tuottovaatimuksen avulla perustuisi alalla toimivien yksityisten konsulttien asiantuntemukseen, koska julkisissa rekistereissä ei tarvittavia lähtötietoja ole saatavilla. Tuottoarvomenetelmä on hallitseva menetelmä toimitilojen kiinteistömarkkinoilla. Vaikka se massa-arvioinnissa on edelleen haastajan asemassa, ei ole syytä epäillä sen käyttökelpoisuutta.

6.5 Vuokratontilla sijaitsevien kiinteistöjen arvostaminen

Vuokratontilla sijaitsevien kiinteistöjen arvostaminen käypään arvoon on erityisen ongelmallista. Vuokratontilla olevan asuinkiinteistön markkina-arvo koostuu rakennuksen arvosta ja tontin vuokraoikeuden arvosta, joista jälkimmäinen ei nykyisin mukaan voi olla kiinteistöveron kohteena. Kuitenkin arvokkaimmilla paikoilla myös tontin vuokraoikeus on huomattavan arvokas, joskus lähes puolet asunnon arvosta.

Periaatteessa kiinteistöveron pohja voidaan laajentaa koskemaan myös edullisesta tontinvuokrasta johtuen arvokasta vuokraoikeutta. Ajatuksena on se, että tontin arvo nähdään kahteen komponenttiin jakautuneena: maan omistajalle kuuluva vuokraoikeuden rasittama maan arvo, ja tontinvuokraajalle kuuluva vuokraoikeuden arvo.

Asia vaatisi muutoksen kiinteistöverolakiin ja monien vaikeiden teknisten ongelmien ratkaisemista. Kiinteistön arvoahan jakautuisi kolmeen komponenttiin: rakennukset, vuokraoikeuden rasittama tontti ja vuokraoikeus. Vuokraoikeudella on arvoa erityisesti Helsingin kaupungissa, useita miljardeja euroja (Peltola, 2012). Vuokratontteja on kuitenkin ympäri Suomea. Huhtikuussa 2008 kuntien voimassa olevia vuokrasopimuksia oli yhteensä 121 387 kappaletta (Oikeusministeriö 2008), joista valtaosa oli asuntotontteja. Useimmissa tapauksissa tontin vuokraoikeuden arvo on niin alhainen, ettei sen verottaminen ole mielekäästä veron alhaisen tuoton ja verotusarvon laskemisen hankaluuden vuoksi. Verovelvolliselle voi lisäksi olla vaikeaa perustella, miksi tontista pitää maksaa vuokran lisäksi myös veroa. Veron tuotto olisi sitä paitsi Helsingin ulkopuolella vähäinen.

Jos ajatuksesta luovutaan, jää ongelmaksi kuitenkin rakennusten arvostaminen. Jos omatonttiset asuinrakennukset arvioidaan asuntohintojen avulla käypään hintaan, mikä on vastaava vuokratonttisen rakennuksen käypä hinta? Asuntohintoihin perustuvasta kiinteistön käyvästä arvosta tulisi kuitenkin osata vähentää tontin vuokraoikeuden arvo. Tätä ongelmaa ei ole, jos rakennukset arvioidaan jälleenhankinta-arvon avulla, kuten tähänkin asti.

6.6 Rakennusten arviointi

Teerimon (2011) mukaan rakennuskustannukset ja siitä johdettu jälleenhankinta-arvo on muuttunut merkittävästi nykyisen arvostamisjärjestelmän perustamisen jälkeen seuraavien tekijöiden myötä: rakennustavan muutos 1950 -luvulta alkaen, talotekniikan kehitys 2000-luvun asuinrakennuksissa, toimitilojen rakennustavan ja talotyypin muutos 1990 -luvulta alkaen sekä investoinnit taloteknisiin järjestelmiin, jotka ovat olleet merkittävämpi muutostekijä kuin rakenteelliset tilaratkaisut. Teerimon mukaan kiinteistön kokonaisarviointi on asiakkaalle usein helpommin perusteltavissa kuin erillisarvot (Teerimo 2011). Tulisiko myös rakennukset arvioida käyvän hinnan mukaan?

Kysymys koskee pohjimmiltaan sitä, onko helpompi arvioida pelkkä maapohja vai rakennettu kiinteistö. Jos jälkimmäinen on helpompaa myös massasovellutuksena, olisi verotuksessa syytä siirtyä rakennettujen kiinteistöjen kokonaisarviointiin. Tämä voidaan aina jakaa maapohjan ja rakenteiden kesken käyttämällä jotakin karkeaa menetelmää.

Jos sen sijaan maapohjan arviointi massasovellutuksena on helpompaa kuin usein uniikkien rakennettujen kohteiden, olisi selkeintä säilyttää nykyinen erillisarviointi. Sekin tuottaa periaatteessa saman lopputuloksen kuin rakennetun kiinteistön käyvän arvon suora arviointi:

Jos nimittäin Ricardon mukaan tonttien kysyntä on rakennettujen kohteiden kysynnästä johdettua kysyntää, niin tonttien hinta riippuu rakennettujen kohteiden hinnasta seuraavasti:

$$\begin{aligned} \text{tontin käypä hinta} &= \\ &\text{rakennetun uuden kohteen käypä hinta} - \text{uudisrakennuskustannukset} \\ \Leftrightarrow \text{rakennetun uuden kohteen käypä hinta} &= \\ &\text{tontin hinta} + \text{uudisrakennuskustannukset} \end{aligned}$$

Uudisrakennuskustannusten arviointiin on markkinoilta saatavilla kehittyneitä ja ajantasaisia laskentavälineitä. Niitä voidaan kehittää myös jälleenhankinta-arvon määrittämiseen massa-arviointiin soveltuviksi.

Koko kiinteistön käyvän arvon määrittäminen voi onnistua sellaisten toimitilakiinteistöjen osalta, joille voidaan laskea tuottoarvo, ja useimpien asuin- ja kiinteistöjen osalta, kunhan kiinteistö- tai huoneistokauppojen hintatietoja on saatavilla. Vuokratonttien kiinteistöjen arviointiin se ei kuitenkaan sovellu, jos kiinteistöveron pohjaa ei haluta laajentaa koskemaan tontin vuokraoikeuden arvoa.

Rakennusten arviointiin liittyy ikäalennukset, jotka alentavat verotusarvoa. Asuintalojen vuotuiset ikäalennukset ovat tässä tutkimuksessa saatujen tulosten perusteella suuruusluokaltaan oikeita. Puu- ja kivirakennusten välinen ero ei ole kuitenkaan tarpeen, vaan molemmille voi soveltaa noin 1 %:n alennusta (ks. Peltola, 2004). Sen sijaan ikäalennuksen enimmäismäärä nykyjärjestelmässä on tämän selvityksen mukaan liian suuri ja se voisi olla 40 – 50 %, joka siis saavutettaisiin noin 40 vuoden kuluttua rakennusvuodesta (riippuen vuotuisesta ikäalennuksesta).

Luvussa 4.2 tehdyn analyysin perusteella ehdotan asuinrakennuksille vuotuisia ikäalennuksia seuraavasti:

- ensimmäisten 50 vuoden ajan 1,25 % vuodessa
- ikäalennusten enimmäismääräksi ehdotan 50 % jälleenhankinta-arvosta.
- peruskorjauksia ei enää oteta huomioon rakennuksen arvoa korottavina tekijöinä
- loma-asunnot rinnastetaan asuinrakennuksiin

Muiden rakennusten osalta ehdotan, että nykyinen ikäalennuskäytäntö säilytetään (vuotuisen ikäalennuksen suuruus ja ikäalennusten enimmäismäärä), ja että peruskorjaukset otetaan huomioon rakennuksen arvoa korottavina tekijöinä, kuten tähänkin asti.

6.7 Hintojen vuosimuutokset

Verotusarvostus tehdään määrävuosin kokonaan uudelleen. Välivuosina tehtäisiin hintatason muutosta vastaava indeksikorjaus. Indeksikorjauksen laadun vaatimus riippuu ratkaisevasti siitä, tehdäänkö tarkempi arviointi 3, 5, 10 vai 15 vuoden välein. Jos päivitysväli on enintään viisi vuotta, voidaan käyttää melko karkeita indeksejä.

Jos käytössä on kuitenkin laadukkaita indeksejä, tarve tihein väliajoin tapahtuvaan verotusarvojen päivittämiseen ei ole suuri, ja kenties riittää kerran kymmenessä vuodessa tapahtuva arviointi. Indeksikorjaukseen tarvittavat indeksit ovat ainakin osaksi jo olemassa olevia, mutta myös kokonaan uusia tarvitaan.

Tonttien ja asuntojen hinnat muuttuvat samansuuntaisesti, tosin tonttien hintojen muutokset ovat aina suurempia kuin asuntojen. Myös eri kiinteistötyyppien hintakehitys poikkeaa toisistaan, vaikka muuttuvatkin yleensä samansuuntaisesti. Eri kiinteistötyyppejä varten on mielekästä laskea korkeintaan 5 - 10 indeksisarjaa.

Asunnoille ja asuntotonteille on mielekästä laskea korkeintaan 10 - 20 kappaletta alueellisia indeksisarjoja eri puolelle Suomea. Noita indeksisarjoja tuotetaan jo nyt Tilastokeskuksessa ja Maanmittauslaitoksessa. Muille kiinteistötyypeille on mielekästä laskea korkeintaan 1 - 5 kappaletta alueellisia indeksisarjoja eri puolille Suomea. Näitä indeksisarjoja ei vielä tuoteta missään.

Tilastokeskus tuottaa suuren määrän asuntojen ja kiinteistöjen hintaindeksejä, joista monet ovat korkealaatuisia, mutta joskus verotusarvostuksen kannalta ongelmallisia. Toisaalta Tilastokeskuksen tuottamat omakotitalojen ja asuntotonttien hintaindeksit eivät välttämättä vielä ole riittävän laadukkaita kiinteistöverotuksessa käytettäväksi.

Riittävän monet Tilastokeskuksen asuntojen hintaindeksit soveltuvat kuitenkin hyvin rakennettujen asuinkiinteistöjen verotusarvojen päivitykseen. Ne soveltuvat myös asuntotonttien verotusarvojen vuosimuutosten päivitykseen, jos tonttien uudelleenarviointien välinen aika ei ole kovin pitkä. Maanmittauslaitos tuottaa asuntotonttien hintaindeksejä, jotka myös soveltuvat asuntotonttien verotusarvojen vuosimuutosten päivitykseen.

Valtiovarainministeriön, Verohallinnon, Tilastokeskuksen ja Maanmittauslaitoksen tulisi sopia työnjaosta indeksien tuottamisessa ja indeksien valinnasta.

6.8 Lakimuutosten tarve

Mitään ilmeistä tarvetta muuttaa kiinteistöverolakia tai arvostamislakia ei ole. Olennaista on, että maapohjan verotusarvo on nykyisen lain mukaan ”laadultaan ja sijainniltaan vastaavista kiinteistöistä paikkakunnalla vapaassa kaupassa normaaleissa oloissa maksettujen hintojen perusteella todettu kohtuullinen hintataso”, jonka voidaan tulkita tarkoittavan kohtuullista käypää arvoa.

Lain muuttaminen on silti suositeltavaa. Arvostamislain 29 § lukuisat käypään hintaan liitetyt lisämääreet eivät selvennä lain tulkintaa, vaan voivat pikemminkin aiheuttaa sekaannusta. Varsinkin viittaukset rakennusoikeuteen ja paikkakunnan hintatasoon saattavat aiheuttaa sekavuutta. Myös viittaus ”vastaavista kiinteistöistä” tehtyihin vertailukauppoihin aiheuttaa ongelmia: jos rakentamattomista tonteista ei ole tehty kauppoja, laki ei saisi olla esteenä sille, että asuntojen kauppahinnoista johdetaan tontin hinta.

Ehdotan, että arvostamislain 29 § lyhennettäisiin muotoon ”Maapohjan verotusarvo on maapohjan kohtuullinen käypä arvo”. Ilmaisusta riittää mielestäni korvaamaan koko nykyisen 29 §:n 1. momentin. Se vastaa nykyisen lakitekstin sisältöä, mutta on ilmaisuna paljon taloudellisempi ja jättää vähemmän tilaa virheellisille tulkinnoille.

Jos halutaan, että myös rakennukset voidaan arvioida kauppahintaperusteisesti, tulee arvostamislain 30 § luonnollisesti muuttua.

7 Jatkoselvityksen tarve

7.1 Arviointi

Tontin osuus kiinteistön hinnasta olisi syytä selvittää kaikkien niiden kiinteistöjen osalta, joiden arvioinnissa pyritään ensin selvittämään kokonaisuuden arvo. Tällaisia olisivat kaikki asuinkiinteistöt ja mahdollisesti ne toimitilat, joiden arvioinnissa siirryttäisiin käyttämään vuokratuottoja.

Toimitilakiinteistöjen arvostaminen vuokratulojen avulla olisi syytä selvittää.

Asuinkiinteistöjen saamien vuokratulojen huomioon ottaminen olisi syytä selvittää. Mitä tietolähteitä on olemassa asuinkiinteistöjen saamien vuokratulojen osalta? Miten nämä vuokratulot vaikuttavat asunnon hintaan? Miten vuokratuloja saavan asuinkiinteistön arvo lasketaan niin, että vuokratulot ovat laskennassa mukana vain kertaalleen, eikä kahteen kertaan asuntojen hintoihin vaikuttavana tekijänä?

Hintavyöhykkeiden muodostaminen ja rakennusoikeuden yksikköhintojen laskenta asuntojen hintatietojen avulla: Tehdään koetyö yhdellä suurella kaupunkiseudulla, mielellään Helsingissä, ja vähintään yhdellä pienemmällä paikkakunnalla. Selvitetään, miten asunto-osakekauppojen lisäksi omakotitalojen ja tonttien kaupat voidaan ottaa huomioon. Tavoitteena on luotettava, helppokäyttöinen ja nopea menetelmä.

Hintaan vaikuttavien erikoistekijöiden laskenta: Kaikkea maan hinnoittelua ei ehkä kannata tehdä hintavyöhykkeitä muodostamalla. Vyöhykkeiden sisällä voi olla yksittäisiä tontteja, jotka ovat muuta vyöhykettä kalliimpia tai halvempia. Syynä voi olla esimerkiksi rannan, puiston tai pääliikenneväylän läheisyys tai sijainti umpikorttelin kulmassa. Tällaisiin tapauksiin voidaan laskea preemio tai etäisyydestä riippuva korjauskerroin.

Rakennusten jälleenhankinta-arvon laskentaperusteet tulisi saattaa ajan tasalle. Niitä tulisi myös yksinkertaistaa. Tavoitteena voisi olla laskenta pelkästään kolmen tekijän avulla: rakennuksen laajuus, ikä ja käyttötarkoitus.

Rakennuksen vuotuinen arvonalennus kauppahintojen perusteella olisi syytä selvittää toistamalla liitteessä 8.1 tehty analyysi edustavilla alueilla maan eri osissa, ja ottamalla huomioon tontin arvo-osuuden vaikutus, myös omakotitalojen osalta.

Rakennuksen koon vaikutus efektiiviseen kiinteistöveroasteeseen olisi syytä tutkia omakotitaloilla. Myös kesämökkit ja muut sellaiset rakennettujen kiinteistöjen tyypit olisi tutkittava, mikäli kauppoja on tehty tilastollisesti riittävästi.

7.2 Kiinteistöjen verotusarvostuksen parhaat kansainväliset käytännöt

The International Association of Assessing Officers (IAAO) on kiinteistöjen verotusarvostuksen johtava kansainvälinen järjestö. Lincoln Institute of Land Policy on julkaissut kiinteistöverotuksen toteutusta koskevia tutkimuksia ja ohjeita.

Massa-arviointia kiinteistöverotusta varten koskee standardi, joka on julkaistu teoksessa Kansainväliset arviointistandardit (International Valuation Standards Committee 2007). Standardin mukaan verotusarvostus perustuu yleensä kiinteistön käypään arvoon. Standardissa kerrotaan verotusarvostukselle asettavaista vaatimuksista ja työvaiheista, joihin kuuluu myös jatkuva laaduntarkkailu.

Kansainvälisten arviointistandardien uusimmassa laitoksessa verotusarvostusta koskeva osa on jätetty pois. Ne saattavat tulla mukaan myöhemmin teknisenä ohjeistona, sillä standardien rakennetta on juuri uudistettu ja työ jatkuu. RICS:n ”punaisessa kirjassa” verotusarvostusta tai massa-arviointia ei käsitellä.

Kehittyneitä verotusarvostusta on anglosaksisissa maissa ja monissa Euroopan ja Itä-Aasian maissa. Internetissä on vapaasti tutkittavissa suuri joukko kiinteistöverotuksen paikallisia sovellutuksia. Suomalaisiin tarpeisiin olisi syytä tutustua tarkemmin ainakin kolmeen toimivaan järjestelmään. Muiden maiden järjestelmistä tulisi tehdä huolellinen selvitys ja luoda seurantajärjestelmä niissä tapahtuville muutoksille.

Myös Ruotsin järjestelmä on tutustumisen arvoinen. Vaikka kiinteistöverotuksesta on Ruotsissa luovuttu vuonna 2006 siinä muodossa, että vero olisi tietty osuus käyvästä arvosta, ylläpidetään Ruotsissa edelleen kiinteistöverotusta varten luotua arviointijärjestelmää. Sitä käytetään laajasti yhteiskunnan eri tarpeisiin, kuten pankeissa vakuusarviointin apuna.

Lähteitä

Arvostamislaki, Laki varojen arvostamisesta verotuksessa 22.12.2005/1142.

Hallituksen esitys (119/2009). Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöverolain muuttamisesta.

Helin, Heikki: Kiinteistövero: Suuret kaupungit 1993–2007. Helsingin kaupungin tietokeskus , Tutkimuskatsauksia 2007/5

Holm, P. & Huovari, J., 2011. Kunnat verouudistuksen maksajina? Kunnallisan alan kehittämissäätöön tutkimusjulkaisut, nro 63.

Huovari, Janne. Veromuutosten vaikutus metropolialueen kunnallistalouteen. Teoksessa Metropolialueen talous - Näkökulmia kaupunkitalouden ajankohtaisiin aiheisiin. Toimittajat Heikki A. Loikkanen, Seppo Laakso ja Ilkka Susiluoto. Julkaisija Kaupunkitutkimus ja metropolipolitiikka -ohjelma ja Helsingin kaupungin tietokeskus

Kiinteistön verotusarvo kiinteistöverotuksessa
[http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteiston_verotusarvo_kiinteistoverotu\(12018\)](http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Kiinteistoverotus/Kiinteiston_verotusarvo_kiinteistoverotu(12018))

Kiinteistöverolaki 20.7.1992/654.

Land value taxation. Can it and will it work today? Edited by Dick Netzer. Lincoln Institute of Land Policy. Cambridge, Massachusetts. 1998.

Land value taxation. The equitable and efficient source of public finance. Edited by Kenneth C. Wenzer. M.E.Sharpe. Armonk , New York. 1999.

Land value taxation around the world. 2nd edition. Edited by Robert V. Andelson. New York, Robert Schalkenbach foundation, 1997.

Massa-arviointi kiinteistöverotusta varten. Teoksessa Kansainväliset arviointistandardit. Kahdeksas painos 2007. Kauko Viitanen (toim.) International Valuation Standards Committee Suomennoksen kustantaja: IVSC. Kiinteistöalan kustannus oy.

Oikeusministeriö. 2008. Maanvuokrasopimuksia ja niissä käytettyjä ehtoja koskeva selvitys. Lainvalmisteluosasto, yksityisoikeuden yksikkö. Aspelund, Sofia; Pulkkinen, Pekka. 31 s.

Peltola, Risto: Asuntotontin efektiivinen vuokratuotto ja asuntotontin vuokraoikeuden arvo Helsingissä. Luonnos. Helsingin kaupungin kiinteistövirasto 2012.

Peltola, Risto- Väänänen, Juhani: Asuntotontin hinta . Maanmittauslaitos 2007.

Peltola, Risto: Omakotitalon kauppa-arvo. Tutkimus omakotikiinteistön käyvästä arvosta ja käyvän arvon ja teknisen arvon suhteesta. Maanmittauslaitos 2004.

Pylkkänen, Elina: Kiinteistöjen arvostaminen kiinteistöverotuksessa -workshopin avaus.

Rakennuksen hinnan arviointi 2012. Haahtela-yhtiöt.

RICS Valuation Standards – IVS Compliant RICS Valuation Standards – Global and UK 7th edition May 2011, Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Sandström, Taru - Niemi, Erkki - Peltola, Risto: Suomen kansanvarallisuuden laskenta 1985-2010. Muistio.

Teerimo, Seppo: Kiinteistöverotuksen arviointiohjeistus, Kiinteistöjen verotusarvostus –workshop 16.12.2011. VTT Expert Services Oy

Valtioneuvoston asuntopoliittinen toimenpideohjelma 2012–2015, ympäristöministeriö, Helsinki 2012

Valtiovarainministeriö, 2003. Valtion ja kunnallisen toiminnan rahoitus. Työryhmäraportti.

Varojen arvostamista perintö- ja lahjaverotuksessa koskevan verohallinnon ohjeen päivittäminen 22.11.2011

http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Perinto_ja_lahjaverotus/Varojen_arvostamista_perinto_ja_lahjaver

Verotuksen kehittämistyöryhmän loppuraportti, valtiovarainministeriö, joulukuu 2010

Viitanen, K., Kanerva, A., Lahti, P., Teerimo, S. (1988) Age Factor in Valuation of Residential Buildings. Espoo. Technical Research Centre of Finland (VTT), Research Notes 889. 64 p. ISBN 951-38-3234-1. (in Finnish)

Yhteisöjä ja niiden kotivuja

The International Association of Assessing Officers (IAAO)

<http://www.iaao.org/>

Lincoln Institute of Land Policy

<http://www.lincolnst.edu/>

International Valuation Standards Committee

<http://www.ivsc.org/>

Maanmittauslaitoksen julkaisuja

Asuntotontin hinta

Kaupunkimaan hintasuhteet

Korjauskertoimet asunto- ja loma-asuntotontin arvioinnissa

Raakamaan hinta

Yleisen rakennuksen tontin arvo

Asuntotontin hintaindeksit 1985 - 2009

Haja-asuntotontin kauppaa-arvo

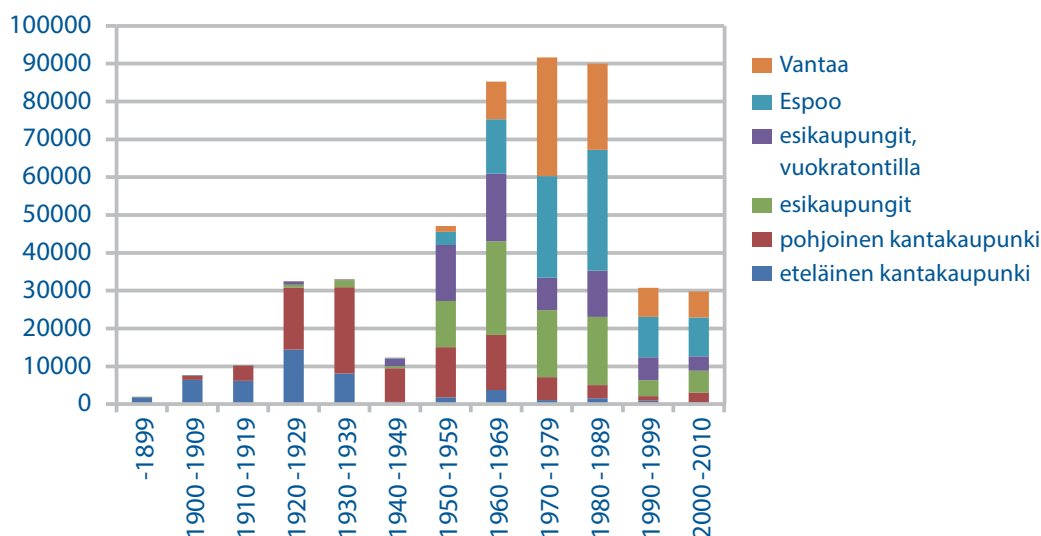
Omakotitalon kauppaa-arvo

8 Liitteet

8.1 Rakennuksen vuotuinen arvonalennus - Hintamallien laskenta ja teknisiä tietoja

Seuraavassa tutkitaan pääkaupunkiseudulla tehtyjen 473 900 asuntokaupan avulla, miten rakennuksen ikä vaikuttaa asunnon hintaan. Helsingin kantakaupungissa selvitetään vaikutus 100 vuoden ajalta, ja muualla 50 vuoden ajalta. Lisäksi selvitetään keskimääräinen vuotuinen muutos ensimmäisten 40 vuoden ajalta, ja miten vuotuinen arvon aleneminen jakautuu tekniseen kulumiseen ja toiminnalliseen vanhenemiseen. Kuvassa 24 esitetään tutkimuksen pohja-aineisto luokiteltuna rakennusvuosittain sekä alueittain.

Kuva 24. Asuntokauppojen lukumäärä talon valmistusvuosikymmenen mukaan.



Muodostetaan kaksi hintamallia, joissa asuintalon ikä on mukana eri tavoin. Mallit sovitetaan pääkaupunkiseudun viidelle osa-alueelle, joista otetaan tarkasteluun vain omatonttisten asuntojen kaupat. Lisäksi Helsingin esikaupungin vuokratonttisten asuintalojen kaupat ovat omana ryhmänään.

Ensimmäisessä mallissa (taulukko 18) asunnon hintaa verrataan kaikkiin alueen asuntoihin kaiken ikäisissä rakennuksissa. Hinnan oletetaan halpenevan tasaisesti 40 vuoteen asti, jonka jälkeen hintakehityksen oletetaan tasaantuvan. Havainnot osoittavat, että 40 vuoden jälkeen rakennuksen iän kasvu nostaa asunnon hintaa. Sitä ennen asunnon hinta laskee noin prosentin vuodessa alueesta riippuen.

Ainoa poikkeus ovat, yllättäen, vuokratonttiset asunnot, joilla lasku on alle puoli prosenttia vuodessa. Juuri vuokratonttisissa asunnoissa rakennuksen vaikutuksen asunnon hintaan luulisi olevan hallitseva, ja ikäalennuksen sen takia suurin. Selitys on tontin vuokrasopimuksen arvossa, joka vanhoissa, edullisissa sopimuksissa on korkea. Tämä on varoittava esimerkki siitä, että rakennuksen ikäalennusta ei pidä yrittää mitata liian suoraviivaisesti. Vuokratonttisista asuntokaupoista ikäalennuksen johtamisen voisi kuvitella olevan helppoa, mutta näin ei olekaan.

Taulukko 18. Asunnon hintamalli, jossa vain postinumeroalue vakioitu.

		eteläinen kantakaupunki	pohjoinen kantakaupunki	esikaupungit	esikaupungit, vuokratontilla	Espoo	Vantaa
(a)	aika	0,034	0,029	0,024	0,019	0,027	0,026
	sykli	0,97	0,98	0,94	0,94	0,93	1,04
	huoneistoala, max 60m ²	-0,0033	-0,0056	-0,0070	-0,0071	-0,0076	-0,0087
(b)	ikä, max 39 v	-0,0086	-0,0081	-0,0090	-0,0043	-0,0103	-0,0113
	ikä, min 40 v	0,0016	0,0017	0,0022	0,0080	0,0075	0,0042

Eteläisen kantakaupungin mallin lukuohje:

Asunnon hinta (€/h-m²) vuoden 2010 hintatasossa

$$= \text{vakio} * e^{\text{aika} * 0.034} * e^{\text{sykli} * 0.97} * \text{huoneistoala}^{-0.0033} * e^{\text{ikä}39 * -0.0086} * e^{\text{ikä}40 * 0.0016}$$

aika = kaupanteon ajankohta vuosina

sykli = Tilastokeskuksen asuntojen reaalihintaindeksin logaritminen trendipoikkeama

ikä39 = talon ikä vuosina. Jos ikä on yli 39 vuotta, käytetään arvoa 39.

ikä40 = talon ikä vuosina. Jos ikä on alle 40 vuotta, käytetään arvoa 40.

huoneistoala = (m²). Jos huoneistoala on yli 60 m², käytetään arvoa 60.

e = Neperin luku = noin 2,718

Toisessa mallissa (taulukko 19) tutkitaan samassa kiinteistössä myytyjen asuntojen hintakehitystä. Osoittautuu, että samassa rakennuksessa olevan asuinhuoneiston hinta laskee vain noin puoli prosenttia tai vain prosentin neljäsosan, kun aika kuluu ja rakennus vanhenee. Samanaikaisesti asuntojen yleinen hinnannousu nostaa asunnon hintaa keskimäärin 2 - 3 % vuodessa alueesta riippuen.

Taulukko 19. Asunnon hintamalli. Asunnon sijainti tietyllä kiinteistöllä on vakioitu (tarkoittaa käytännössä sitä, että verrataan samassa rakennuksessa eri aikoina myytyjä eli eri-ikäisiä asuntoja toisiinsa)

		eteläinen kantakaupunki	pohjoinen kantakaupunki	esikaupungit	esikaupungit, vuokratontilla	espoo	vantaa
(a')	aika	0,034	0,027	0,020	0,018	0,021	0,018
	sykli	0,96	0,98	0,94	0,92	0,95	1,06
	huoneistoala, max 60m ²	-0,0045	-0,0060	-0,0078	-0,0073	-0,0091	-0,0104
(b')	ikä, max 39 v	-0,0057	-0,0054	-0,0040	-0,0022	-0,0025	-0,0031
	ikä, min 40 v	0,0012	0,0034	0,0034	0,0036	0,0002	0,0007

Toiminnallinen vanheneminen saadaan parametrien b ja b' erotuksena. Taulukossa 3 sivulla 19 kulumisen ja toiminnallinen vanheneminen esitettiin vuotuisina muutosprosentteina. Kantakaupungissa iän vaikutuksesta yli puolet on teknistä kulumista. Muualla toiminnallisen vanhenemisen vaikutus on suurempi. Espoossa ja Vantaalla samana aikana vuotta vanhempi rakennus on yli prosentin halvempi kuin Helsingissä, eikä syynä ole niinkään tek-

ninen kuluminen, vaan toiminnallisuus. Kantakaupungin osalta on kuitenkin huomattava, että valtaosa rakennuksista oli yli 40 vuotta vanhoja jo vuonna 1987, joten teknisen kulumisen ja toiminnallisen vanhenemisen komponentteja ei voi erottaa toisistaan luotettavasti.

Edellä on käsitelty iän vaikutusta kiinteistön arvoon. Ikä vaikuttaa kuitenkin vain rakennukseen, eikä lainkaan tonttiin, jonka arvo ei alene vaikka talo vanhenee. Pelkästään rakennuksen arvosta ei ole hintanoteerauksia, joten rakennuksen osuus koko kiinteistön arvosta tulee selvittää epäsuorasti, esimerkiksi tonttien hintojen avulla. Sellaista analyysia ei ole vielä ehditty tehdä.

Lasketaan lopuksi vuotuiset rakennuksen arvonalennusprosentit olettaen, että tontin osuus uuden asunnon arvosta vaihtelee Helsingin seudulla 10 ja 60 %:n välillä, ja että tontin osuus on suurin siellä missä asunnot ovat kalleimpia (taulukko 20).

Taulukko 20. Rakennuksen vuotuinen arvonalennus ensimmäisten 40 vuoden aikana keskimäärin vuodessa (%)

tontin osuus uuden asunnon hinnasta	eteläinen kantakaupunki	pohjoinen kantakaupunki	esikaupungit	Espoo	Vantaa
0,6	-3,3	-2,9			
0,5	-2,2	-2,0			
0,4	-1,7	-1,5			
0,3	-1,4	-1,2	-1,4	-1,6	-1,8
0,2			-1,2	-1,4	-1,5
0,1			-1,0	-1,2	-1,3

Kaupanteon ajankohdan, rakennuksen iän ja rakennusvuoden välillä on täydellinen keskinäinen riippuvuus, joten kaikkia kolmea hintatekijää ei voida ratkaista yhdellä hintamallilla. Kaikilla tekijöillä kuitenkin tiedetään olevan vaikutus, jotka saadaan selville, kun ratkaistaan kaksi eri hintamallia. Toisessa mallissa verrataan iän vaikutusta rakennusten välillä, ja toisessa iän vaikutusta samassa taloyhtiössä tehtyjen asuntokauppojen välillä.

iän vaikutus	=	tekninen kuluminen	+	toiminnallinen vanheneminen
asuntojen arvonnousu tietyssä talossa	=	asuntojen yleinen arvonnousu	-	iän vaikutus

Rakennuksen ikä laskee asunnon arvoa noin prosentin vuodessa. Tämä jakautuu kahteen noin yhtä suureen osaan, eli teknisestä kulumisesta johtuvaan osaan, noin puoli prosenttia vuodessa, ja toiminnallisesta vanhenemisestä johtuvaan osaan, myös noin puoli prosenttia vuodessa.

Mainitut prosentit on laskettu vain pääkaupunkiseudulla tehdyille asuntokaupoille. Ne eivät välttämättä päde muualla. Myös pääkaupunkiseudun sisällä ikävuotta kohti lasketuissa hinnan alentumisprosentteissa ja varsinkin ikäalennuksen rakenteessa on eroja, joiden tulkin-taa ja selitystä ei yritetä tässä tehdä. Mainitut prosentit on laskettu asuntoa kohden. Niiden muuttaminen vastaamaan rakennuksen vuotuisia alennusprosentteja vaatisi tontin osuuden vähentämistä asunnon hinnasta.

Asunnon arvo alenee nopeammin jos asunnon sijainti on syrjäinen eli tontti on halpa. Rakennuksen arvon aleneminen iän myötä ei kuitenkaan välttämättä poikkeaa halvan ja kalliin tontin välillä. Teoreettisesti voidaan tosin osoittaa, että kalliilla tontilla rakennusta kannattaa hoitaa paremmin ja tehdä kalliimpia peruskorjauksia.

Iän alentava vaikutus asunnon hintaan loppuu suurimmissa kaupungeissa kokonaan 35 - 40 vuoden kohdalla. Laskelmat tyypillisillä tontin osuuksilla kokonaishinnasta kertovat, että rakennuksen jäännösarvo 40 vuoden kulumisen ja toiminnallisen vanhenemisen jälkeen on pääkaupunkiseudulla 40 - 60 % luokkaa uuden rakennuksen arvosta, eli selvästi enemmän

kuin arvostamislain 30.4 §:n 20 % (verotusarvo on vähintään 20 % jälleenhankinta-arvosta), jota sovelletaan vasta 80 vuoden jälkeen (kantava rakenne on kivinen).

8.2 Suhteellisen verotusarvon erot alueiden sisällä: Helsingin kantakaupungin eteläosa

Suhteellisen verotusarvojen eroa tarkastellaan Helsingin kantakaupungin eteläosassa. Kantakaupungin eteläosalla tarkoitetaan tässä postinumeroalueita 00100-00180. Seuraavassa tarkastellaan kiinteistöverotusta alueen omatonttisilla asuinkiinteistöillä, joita on 875 kpl.

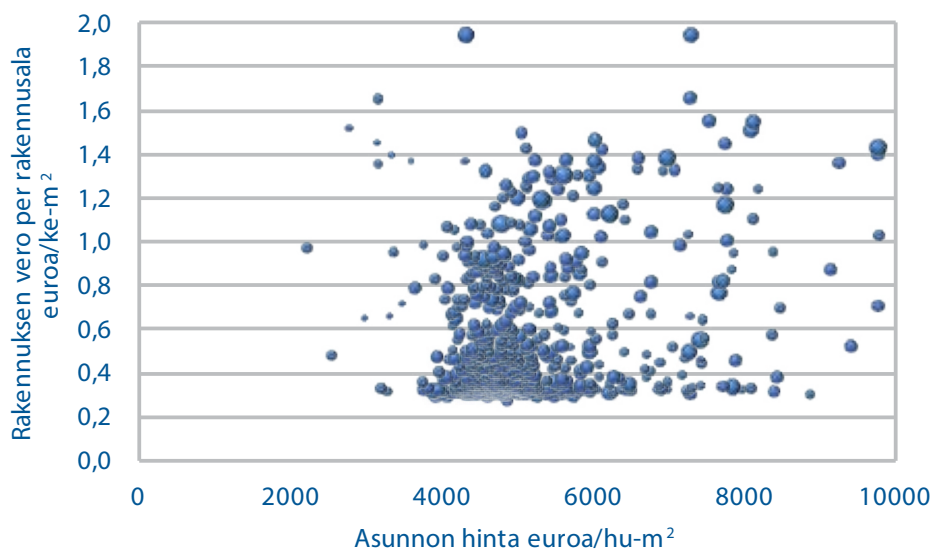
Kuva 25 näyttää, että valtaosa rakennuksista saa täyden ikäalennuksen, jolloin rakennukselle määrätty vero on alle 0,5 €/k-m². Kuva 26 näyttää sen, että alueen tontit on arvostettu 10 - 15 hintavyöhykkeen avulla. Valtaosa tonteista on kahdessa hintavyöhykkeessä, joten vyöhykejako on karkea. Rakennusoikeuden arvo verotuksessa korreloi positiivisesti asuntojen hinnan kanssa, tosin varsin heikosti.

Kuva 27 esittää tonttien rakennusten valmistumisvuodet. Valtaosa rakennuksista on viime vuosisadan neljältä ensimmäiseltä vuosikymmeneltä. Sama kuva kertoo myös, että tonteille on rakennettu yleensä paljon enemmän kuin asemakaava sallisi.

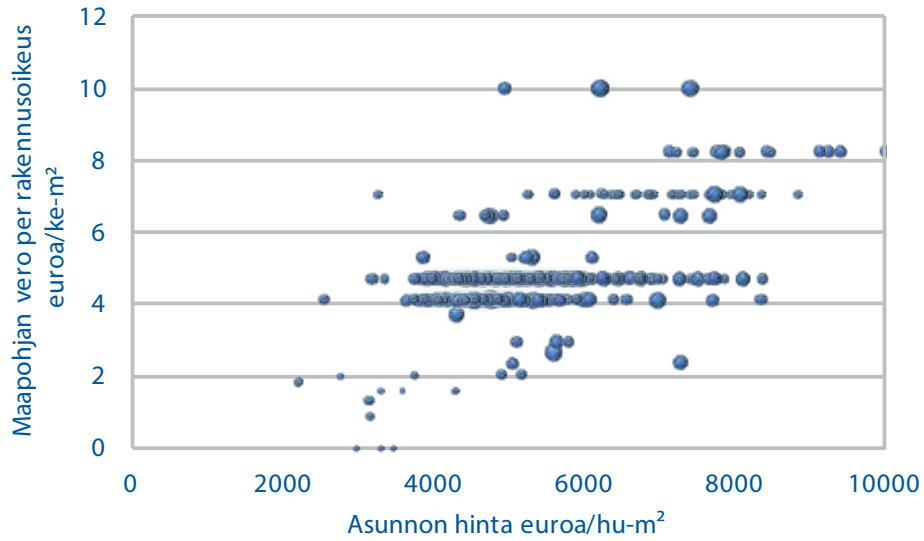
Jos maapohjalle määrätty vero suhteutetaan rakennettuun rakennusalaan (asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden sijasta), kuva verotuksesta muuttuu täysin (kuva 28). Verotuksen yhtenäisen hinnan vyöhykkeet eivät ole taso, kuten kuvassa 27, vaan käyriä, jossa suhteellinen verotusarvo riippuu siitä, kuinka paljon rakennettu rakennusala ylittää asemakaavan salliman rakennusoikeuden.

Kuvissa 29 ja 30 on lopuksi kuvattu efektiivinen kiinteistöveroaste rakennuksen valmistumisvuoden, rakennusoikeuden käytön ja asunnon hinnan funktiona. Efektiivinen kiinteistöveroaste riippuu kaikkein eniten rakennusoikeuden käytöstä. Tämä riippuvuus on erittäin voimakas. Rakennuksen iälläkin näyttää kuvan perusteella olevan yhteys veron kireyteen, mutta tämä yhteys ei ole kovin vahva ja vaatii enemmän ja tarkempia testauksia. Kuvan 30 mukaan efektiivinen kiinteistöveroaste on kalleimpien asuntojen kiinteistöillä hieman matalampi kuin halvimpien kiinteistöjen asunnoilla.

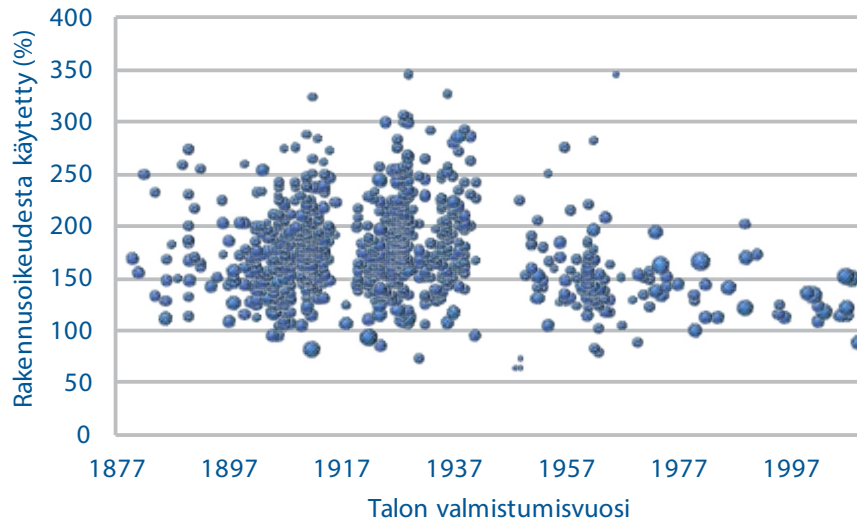
Kuva 25. Rakennuksen vero rakennusala kohden Helsingin kantakaupungissa.

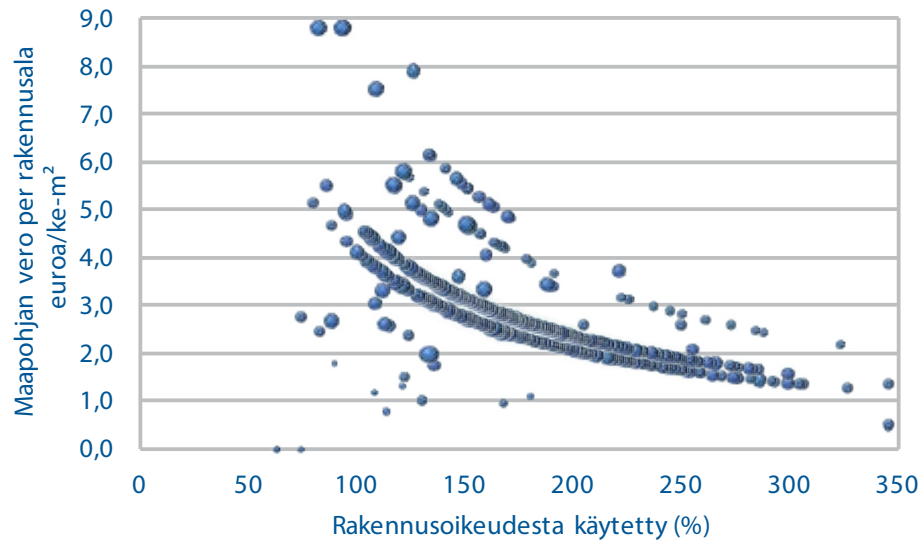
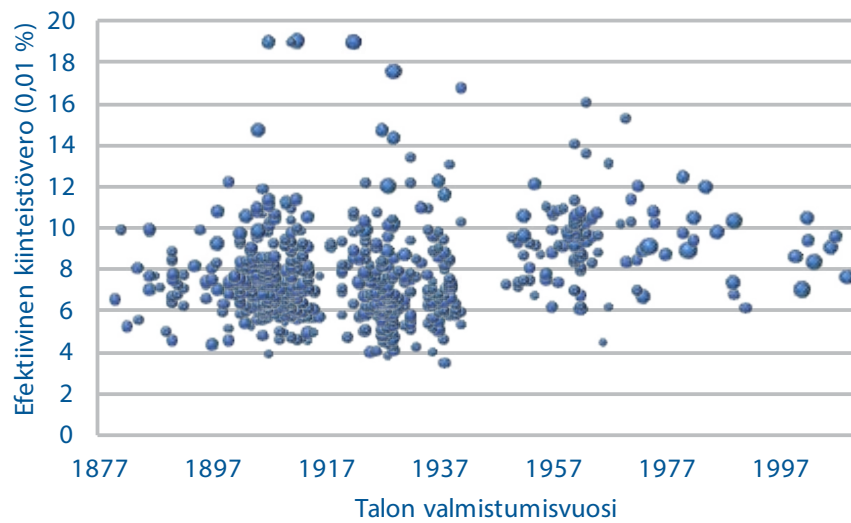


Kuva 26. Maapohjan vero rakennusoikeutta kohden Helsingin kantakaupungissa.

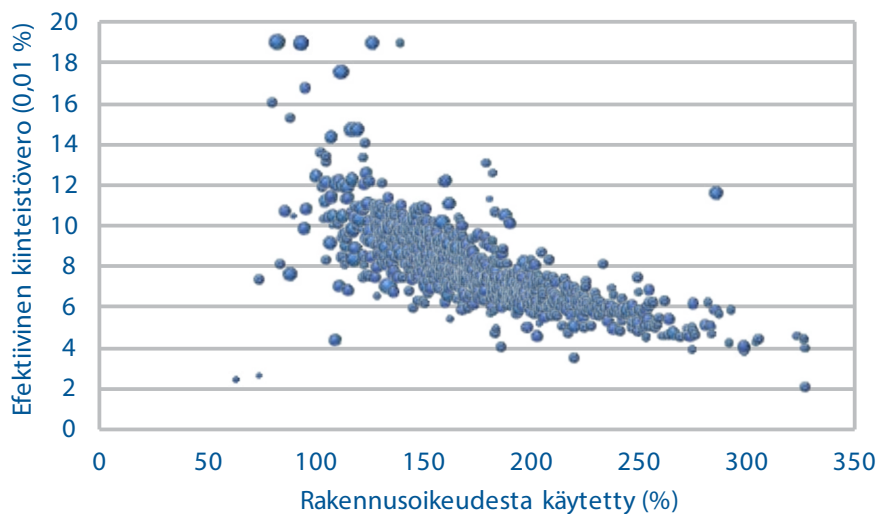


Kuva 27. Rakennusalan ja asemakaavan rakennusoikeuden suhde (%) rakennuksen valmistumisvuoden mukaan Helsingin kantakaupungissa.

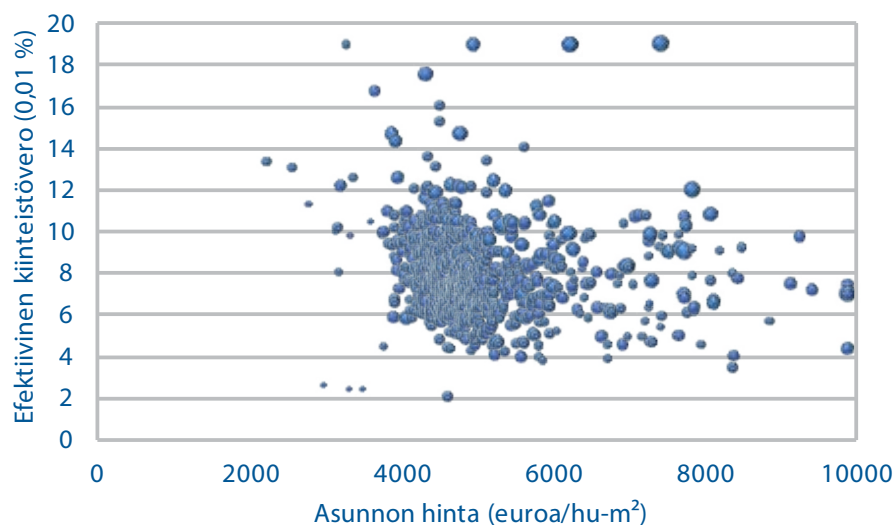


Kuva 28. Maapohjan vero rakennusalaan kohden Helsingin kantakaupungissa.**Kuva 29. Efektiivinen kiinteistövero rakennuksen valmistumisvuoden mukaan Helsingin kantakaupungissa.**

Kuva 30. Efektiivinen kiinteistövero rakennusalan ja asemakaavan rakennusoikeuden suhteen (%) mukaan Helsingin kantakaupungissa.



Kuva 31. Efektiivinen kiinteistövero asunnon hinnan mukaan Helsingin kantakaupungissa.



Lopuksi tutkitaan tilastollisella mallilla, mitkä tekijät vaikuttavat efektiivisen kiinteistöveron vaihteluun alueen tonttien välillä. Saadaan tulokseksi, että kahden muuttujan malli selittää 65 % efektiivisen kiinteistöveron logaritmisesta hajonnasta. Tulos vahvistaa kuvien 30 ja 31 perusteella tehdyn hypoteesin: ylivoimaisesti tärkein verotuksen hajontaan vaikuttava tekijä on käytetty rakennusoikeus suhteessa asemakaavan sallimaan rakennusoikeuteen. Mitä enemmän rakennusoikeutta on käytetty (yleensä ylitetty), sitä pienempi efektiivinen veroaste on. Myös asuntojen hintataso vaikuttaa jonkin verran: mitä kalliimmat asunnot, sitä pienempi veroaste.

8.3 Suhteellisen verotusarvon erot alueiden sisällä: Turun keskusta

Turun keskusta valittiin kiinteistöverotuksen lähempään tarkasteluun, koska arviointitarkkuus näytti teknisellä mittarilla huolestuttavan heikolta. Lisäksi alue on iso ja keskeinen ja siellä on eri-ikäisiä rakennuksia.

Kuva 32 näyttää rakennusten ikäprofiilin. Valtaosa rakennuksista on 1950- ja 1960-luvuilta, jolloin Turun vuoden 1827 palon jälkeen rakennettuja puutaloja purettiin massoittain. Myös sotien väliseltä ajalta on paljon rakennuksia, ja jonkin verran ajalta ennen itsenäisyyttä. Silmiinpistävää on se, että rakennusala ylittää rakennusoikeuden valtaosassa tontteja noin 20 - 60 %. Muutamilla kymmenillä tonteilla tuo ylitys on moninkertainen, jopa 7-kertainen.

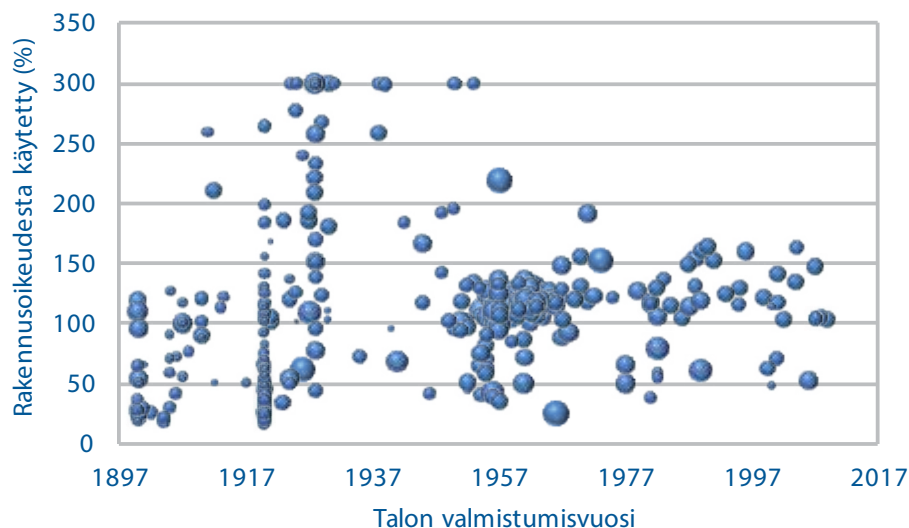
Kuvasta 33 näkyy, että valtaosa tonteista kuuluu viiteen rakennusoikeusalaan perustuvaan hintavyöhykkeeseen. Rakennusoikeuden yksikköarvo ei näytä lainkaan korreloivan kiinteistöissä olevien asuntojen hintojen kanssa. Kuva 34 näyttää maapohjan veron suhteutettuna asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitykseen.

Kuvat 34 - 36 osoittavat efektiivisen kiinteistöveron rakennuksen valmistumisvuoden, käytetyn rakennusoikeuden ja asuntojen hinnan funktiona. Kaikissa tapauksissa saadaan vahvaa osoitusta siitä, että näillä seikoilla on yhteys verotuksen kireyteen/keveyteen.

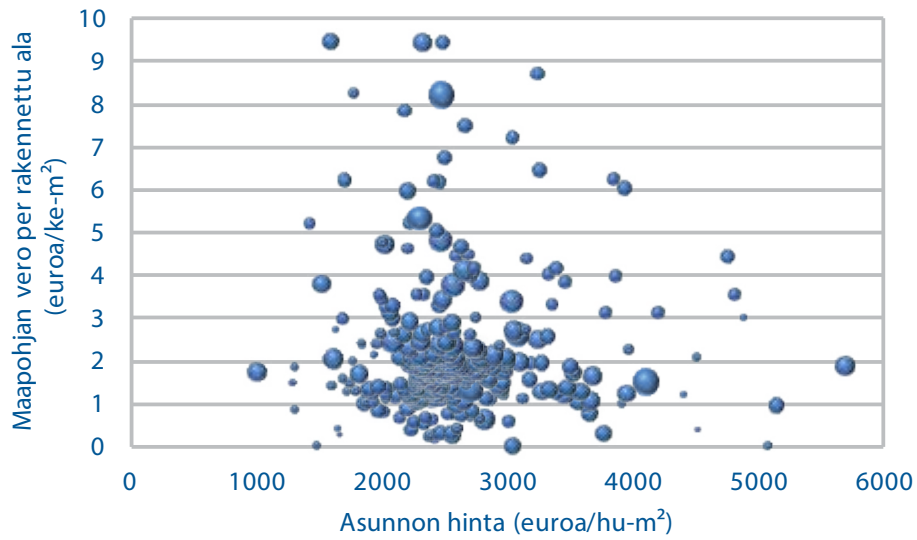
Verotus on suhteellisesti kireintä 1950- ja 1960-lukujen rakennuksilla. Tiettyä ilmeistä syytä tähän on vaikeaa löytää. Rakennusoikeuden käytön ja verotuksen suhteellisen keveyden välillä on puolestaan voimakas yhteys.

Kuva 37 näyttää, että hintatasoltaan kalleimmilla asuinkiinteistöillä on suhteellisen kevyt kiinteistöverotus.

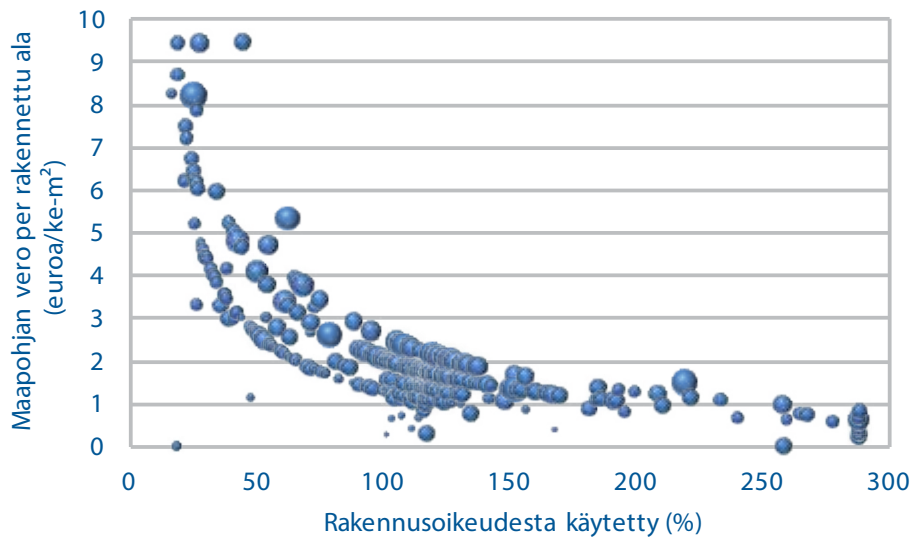
Kuva 32. Rakennusalan ja asemakaavan salliman rakennusoikeuden suhde (%) rakennuksen valmistumisvuoden mukaan Turun keskustassa.

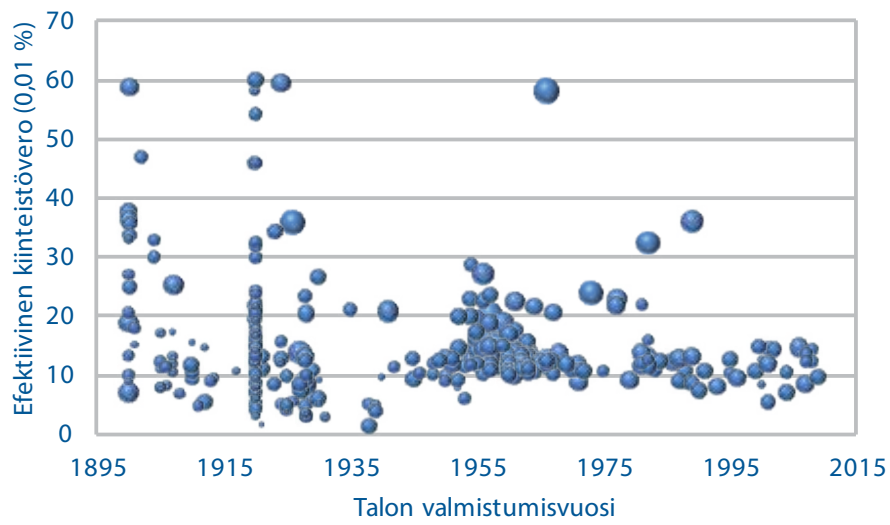
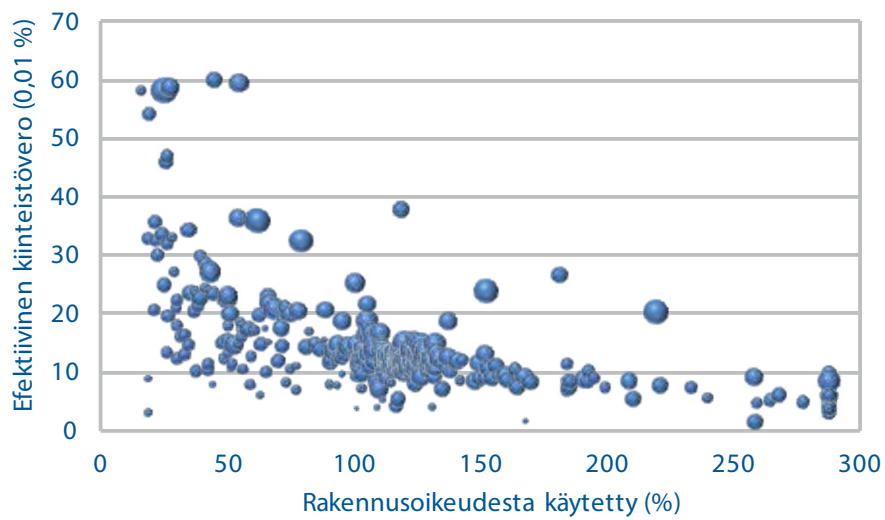


Kuva 33. Maapohjan vero rakennusoikeusala kohti asuntojen/tontin hinnan mukaan Turun keskustassa.

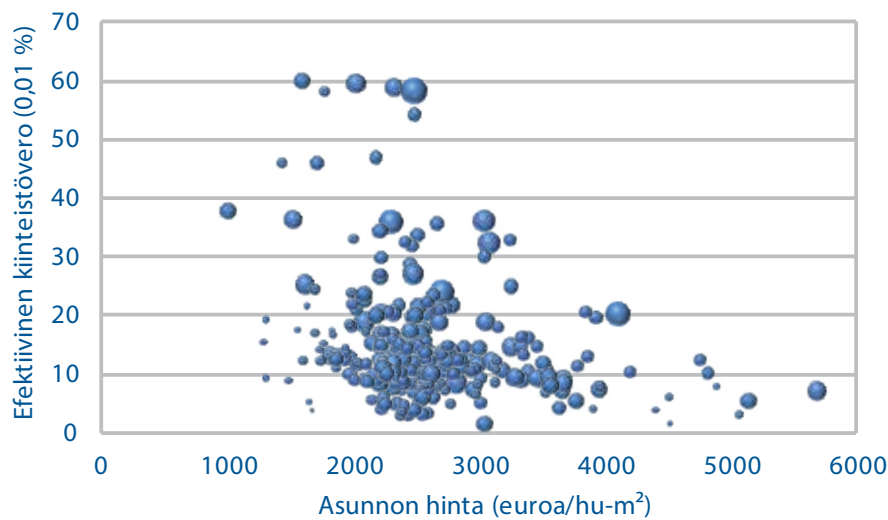


Kuva 34. Maapohjan vero rakennettun rakennusalan ja asemakaavan rakennusoikeuden suhteen (%) Turun keskustassa.



Kuva 35. Efektiivinen kiinteistövero rakennuksen valmistumisvuoden mukaan Turun keskustassa.**Kuva 36. Efektiivinen kiinteistövero rakennusalan ja asemakaavan rakennusoikeuden suhteen (%) Turun keskustassa.**

Kuva 37. Efektiivinen kiinteistövero asuntojen hintatason mukaan Turun keskustassa.



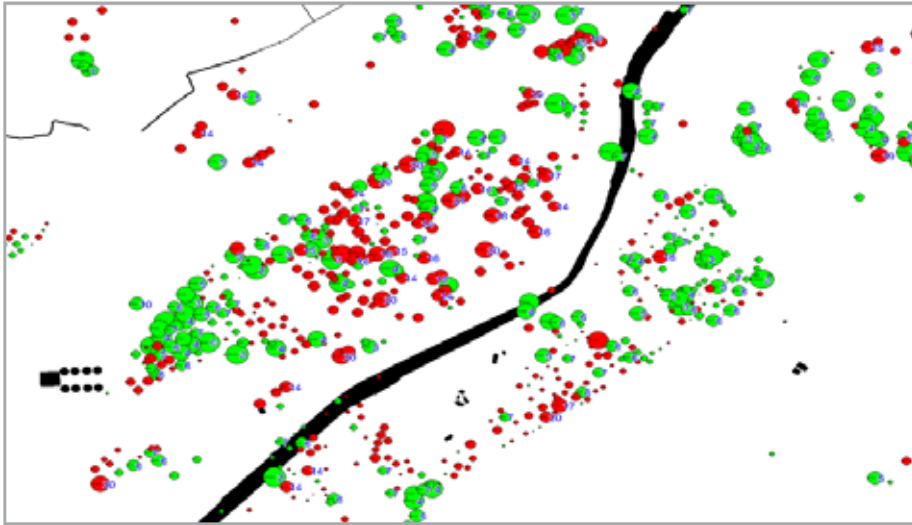
Selvityksessä testataan hypoteesit efektiiviseen veroasteeseen vaikuttavista tekijöistä tilastollisella mallilla. Saadaan kahden muuttujan malli, joka selittää 38 % efektiivisen kiinteistöveroasteen logaritmisesta hajonnasta. Käytetyn rakennusoikeuden määrä (suhteessa asemakaavan rakennusoikeuteen) on tärkein tekijä, mutta myös asuntojen hintataso vaikuttaa voimakkaasti. Sen sijaan valmistumisvuosi ei vaikuta efektiiviseen veroasteeseen. Tulosta voi tulkita niin, että ennen sotaa valmistuneet suhteellisen matalan verotuksen kiinteistöt ovat sellaisia, joilla kevyempi verotus johtuu ensisijaisesti käytetyn rakennusoikeuden määrästä, ei rakennuksen iästä. Ilmeisesti ennen sotaa rakennettuja kiinteistöjä on lisärakennettu sodan jälkeen asemakaavaa muuttamatta ja asemakaavasta poiketen, ehkä juuri kiivaan rakentamisen vuosina 1950- ja 1960 -luvuilla.

Kuvissa 38 ja 39 esitetään vielä efektiivisen veroasteen ja asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ylityksen välinen yhteys Turun keskustassa. Kuva 38 näyttää efektiivisen kiinteistöveroasteen Turun keskustan tonteilla Aurajoen varrella. Vihreällä on kuvattu lievän verotuksen tontit (alle 0,1 %) ja punaisella suhteellisen ankaran verotuksen tontit (efektiivinen kiinteistöveroaste yli 0,1 %). Mitä isompi ympyrä, sitä suurempi on poikkeama mediaanista (0,1 %). Kuva 40 kertoo, miten tietyillä alueilla kaikkia tontteja verotetaan melko kireästi, ja toisaalla on lievän verotuksen ryhmiä.

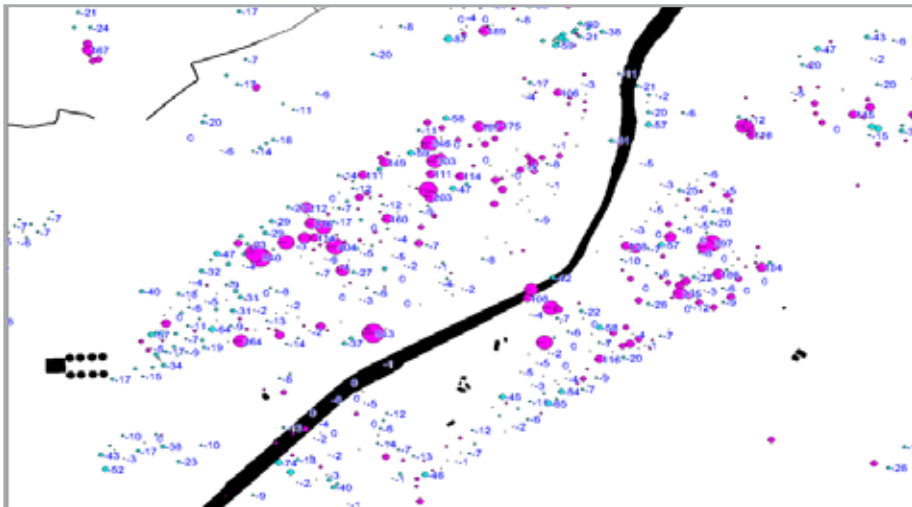
Kuva 39 näyttää rakennetun rakennusalan ja asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden välisen suhteen (%). Lila väri osoittaa tontit, joilla rakennettu rakennusala ylittää rakennusoikeuden mukaisen alan, sininen väri ne tontit, joilla se alittaa. Melkein kaikilla tonteilla lila on vallitseva väri. Kartalla korostuu muutamia kymmeniä tontteja, joilla kaavan mukaisen rakennusoikeuden ylitys on huomattavan suuri. Kun verrataan kuvaan 38, nähdään, että juuri näillä samoilla rakennusoikeuden ylittävillä tonteilla efektiivinen kiinteistöveroaste on hyvin pieni, joskus vain 0,02 %. Naapuritontilla puolestaan efektiivinen veroaste saattaa olla 0,20 %.

Kuvassa 40 näkyy suhteellinen verotusarvo (verotusarvon suhde markkina-arvoon) Turun ydinkeskustan tonteilla. Kuva 41 esittää uudelleen efektiivisen kiinteistöveroasteen (veron suhde markkina-arvoon) Turun ydinkeskustan tonteilla.

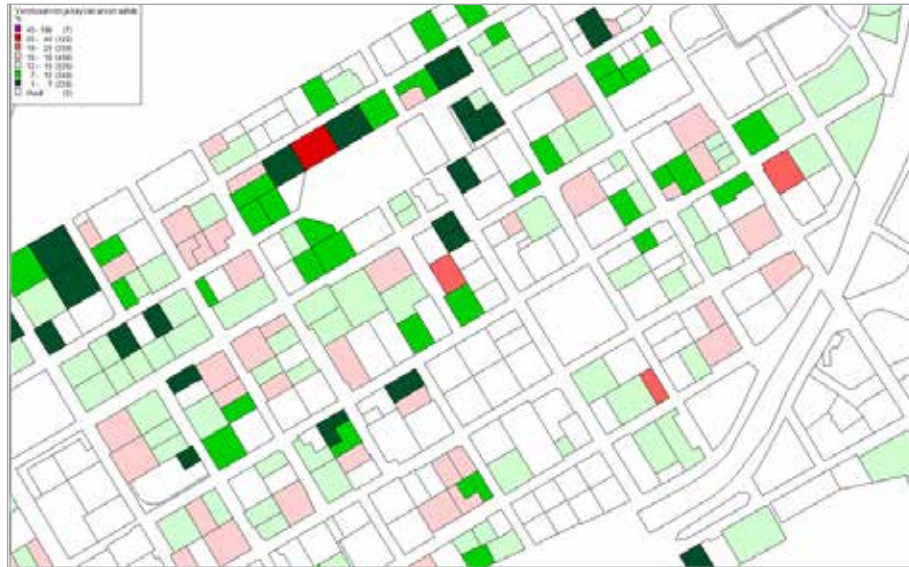
Kuva 38. Efektiivinen kiinteistöveroaste (0,01 %) Turun keskustan tonteilla. Vihreällä lievä verotuksen tontit (alle 0,1 %) ja punaisella suhteellisesti ankaramman verotuksen tontit (yli 0,1 %).



Kuva 39. Rakennusalan ja asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden suhde (%). Lila väri osoittaa tontit, joilla rakennusala ylittää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden ja sininen ne tontit, joilla se alittaa.



Kuva 40. Suhteellinen verotusarvo Turun ydinkeskustan tonteilla. Vihreällä lievemmän verotuksen tontit ja punaisella kireämmän verotuksen tontit.



Kuva 41. Efektiivinen kiinteistöveroaste (mediaani 0,01 %) Turun ydinkeskustan tonteilla. Vihreällä lievän verotuksen tontit (alle 0,1 %) ja punaisella suhteellisesti ankaramman verotuksen tontit (yli 0,1 %).



8.4 Seutukunnat ja kunnat

Helsingin seutukunta:

Espoo, Helsinki, Vantaa, Kauniainen, Hyvinkää, Järvenpää, Kerava, Kirkkonummi, Mäntsälä, Nurmijärvi, Pornainen, Sipoo, Siuntio, Tuusula, Vihti

Valtakunnanosakeskusten seutukunnat

Turun seutukunta: Kaarina, Lieto, Masku, Mynämäki, Naantali, Nousiainen, Paimio, Raisio, Rusko, Sauvo, Turku

Tampereen seutukunta: Kangasala, Lempäälä, Nokia, Pirkkala, Tampere, Vesilahti, Ylöjärvi

Kuopion seutukunta: Kuopio, Maaninka, Siilinjärvi

Jyväskylän seutukunta: Hankasalmi, Jyväskylä, Laukaa, Muurame, Petäjävesi, Toivakka, Uurainen

Oulun seutukunta: Hailuoto, Haukipudas, Kempele, Kiiminki, Liminka, Lumijoki, Muhos, Oulu, Oulunsalo, Tyrnävä

Muut kasvavat seutukunnat

Lohjan seutukunta: Karjalohja, Karkkila, Lohja, Nummi-Pusula

Tammisaaren seutukunta: Hanko, Inkoo

Salon seutukunta: Salo, Somero

Hämeenlinnan seutukunta: Hattula, Hämeenlinna, Janakkala,

Riihimäen seutukunta: Forssa, Hausjärvi, Humppila, Jokioinen, Loppi, Riihimäki, Tammela, Ypäjä

Lahden seutukunta: Asikkala, Hollola, Hämeenkoski, Kärkölä, Lahti, Nastola, Orimattila, Padasjoki

Lappeenrannan seutukunta: Lappeenranta

Joensuun seutukunta: Ilomantsi, Joensuu, Kontiolahti, Outokumpu, Liperi, Polvijärvi

Seinäjoen seutukunta: Ilmajoki, Seinäjoki

Kyrönmaan seutukunta: Isokyrö, Laihia, Vähäkyrö

Vaasan seutukunta: Korsnäs, Maalahti, Mustasaari, Vaasa

Jakobstadsregionen: Kruunupyy, Luoto, Pietarsaari, Pedersören kunta, Uusikaarlepyy
Kokkolan seutukunta: Kannus, Kokkola

Ylivieskan seutukunta: Alavieska, Kalajoki, Merijärvi, Oulainen, Sievi, Ylivieska

Rovaniemen seutukunta: Ranua, Rovaniemi

Porvoon seutukunta: Askola, Myrskylä, Pukkila, Porvoo

Isot ei-kasvat seutukunnat

Rauman seutukunta: Eura, Eurajoki, Köyliö, Rauma, Säskylä

Porin seutukunta: Harjavalta, Huittinen, Kokemäki, Luvia, Merikarvia, Nakkila, Pomarkku, Pori, Ulvila

Etelä-Pirkanmaan seutukunta: Urjala, Valkeakoski

Kouvolan seutukunta: Iitti, Kouvola

Kotka-Haminan seutukunta: Hamina, Kotka, Miehikkälä, Pyhtää, Virolahti

Imatran seutukunta: Imatra, Parikkala, Rautjärvi, Ruokolahti

Mikkelin seutukunta: Hirvensalmi, Kangasniemi, Mikkelä, Mäntyharju, Pertunmaa, Ristiina

Savonlinnan seutukunta: Enonkoski, Heinävesi, Kerimäki, Punkaharju, Savonlinna, Sulkava

Ylä-Savon seutukunta: Iisalmi, Keitele, Kiuruvesi, Lapinlahti, Pielavesi, Sonkajärvi, Vieremä

Kajaanin seutukunta: Kajaani, Paltamo, Ristijärvi, Sotkamo, Vaala

Kemi-Tornion seutukunta: Kemi, Keminmaa, Simo, Tervola, Tornio

Pienet ei-kasvat seutukunnat

Vakka-Suomen seutukunta: Kustavi, Laitila, Pyhäranta, Taivassalo, Uusikaupunki, Vehmaa

Loimaan seutukunta: Aura, Koski Tl, Loimaa, Marttila, Oripää, Pöytyä, Tarvasjoki

Pohjois-Satakunnan seutukunta: Honkajoki, Jämijärvi, Kankaanpää, Karvia, Kiikoinen, Lavia, Siikainen

Luoteis-Pirkanmaan seutukunta: Hämeenkyrö, Ikaalinen, Kihniö, Parkano

Kaakkois-Pirkanmaa seutukunta: Pälkäne

Lounais-Pirkanmaan seutukunta: Punkalaidun

Ylä-Pirkanmaa seutukunta: Juupajoki, Orivesi, Ruovesi, Virrat

Heinolan seutukunta: Hartola, Heinola, Sysmä

Länsi-Saimaan seutukunta: Lemi, Luumäki, Savitaipale, Suomenniemi, Taipalsaari

Juvan seutukunta: Joroinen, Juva, Puumala, Rantasalmi

Pieksämäen seutukunta: Pieksämäki

Koillis-Savon seutukunta: Juankoski, Kaavi, Nilsiä, Rautavaara, Tuusniemi

Varkauden seutukunta: Leppävirta, Varkaus

Sisä-Savon seutukunta: Rautalampi, Suonenjoki, Tervo, Vesanto

Keski-Karjalan seutukunta: Kesälahti, Kitee, Rääkkylä, Tohmajärvi

Pielisen Karjalan seutukunta: Juuka, Lieksa, Nurmes, Valtimo

Joutsan seutukunta: Joutsa, Luhanka

Keuruun seutukunta: Keuruu, Multia

Jämsän seutukunta: Jämsä, Kuhmoinen

Äänekosken seutukunta: Konnevesi, Äänekoski

Saarijärvi-Viitas seutukunta: Kannonkoski, Karstula, Kinnula, Kivijärvi, Kyyjärvi, Pihtipudas, Saarijärvi, Viitasaari

Suupohjan seutukunta: Isojoki, Karijoki, Kauhajoki, Teuva

Eteläisten seinä seutukunta: Jalasjärvi, Kurikka

Kuusiokuntien seutukunta: Alavus, Kuortane, Soini, Töysä, Ähtäri

Härmänmaan seutukunta: Kauhava, Lapua

Järvisseudun seutukunta: Alajärvi, Evijärvi, Lappajärvi, Vimpeli

Sydösterbott kustregion: Kaskinen, Kristiinankaupunki, Närpiö

Kaustisen seutukunta: Halsua, Kaustinen, Lestijärvi, Perho, Toholampi, Veteli

Oulunkaaren seutukunta: Ii, Pudasjärvi, Utajärvi, Yli-Ii

Raahen seutukunta: Pyhäjoki, Raahe, Siikajoki, Vihanti

Siikalatvan seutukunta: Haapavesi, Pyhäntä

Nivala-Haapajärven seutukunta: Haapajärvi, Käsämäki, Nivala, Pyhäjärvi, Reisjärvi

Koillismaan seutukunta: Kuusamo, Taivalkoski

Kehys-Kainuun seutukunta: Hyrynsalmi, Kuhmo, Puolanka, Suomussalmi

Torniolaakson seutukunta: Pello, Ylitornio

Itä-Lapin seutukunta: Kemijärvi, Pelkosenniemi, Posio, Salla, Savukoski

Tunturi-Lapin seutukunta: Enontekiö, Kittilä, Kolari, Muonio

Pohjois-Lapin seutukunta: Inari, Sodankylä, Utsjoki

Loviisan seutukunta: Lapinjärvi, Loviisa

